



BUPATI SIKKA
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR

PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIKKA
NOMOR 5 TAHUN 2015
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIKKA,

- Menimbang : a. bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung agar menjamin keselamatan, keamanan dan kenyamanan penghuni dan lingkungannya;
- b. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, perlu ditindak lanjuti pengaturannya di daerah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah tingkat II dalam wilayah Daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat, dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin mendirikan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 276);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Sikka Nomor 1 Tahun 2008 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kabupaten Sikka Tahun 2005-2025 (Lembaran Daerah Kabupaten Sikka Tahun 2008 Nomor 1 Seri F Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sikka Nomor 37);
8. Peraturan Daerah Kabupaten Sikka Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sikka Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Sikka Tahun 2012 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sikka Nomor 65);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SIKKA

dan

BUPATI SIKKA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Sikka.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sikka.

3. Bupati adalah Bupati Sikka.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sikka, yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sikka.
5. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Perangkat Negara Kesatuan Republik Indonesia yang terdiri dari Presiden beserta para menteri.
6. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Sikka.
7. Bangunan Gedung selanjutnya disingkat BG adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
8. Bangunan Gedung Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
9. Bangunan Gedung Tertentu adalah Bangunan Gedung yang 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.
10. Bangunan Gedung Adat yang selanjutnya disingkat BGA merupakan Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma adat masyarakat setempat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan adat.
11. Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional merupakan Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma tradisional masyarakat setempat sesuai dengan budaya yang diwariskan secara turun temurun, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan masyarakat sehari-hari selain dari kegiatan adat.
12. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
13. Keterangan Rencana Kota selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kabupaten pada lokasi tertentu.
14. Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Sikka kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas,

mengurangi dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.

15. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung adalah permohonan yang dilakukan Pemilik Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin mendirikan Bangunan Gedung.
16. Garis Sempadan Bangunan Gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenankannya didirikan Bangunan Gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
17. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang, dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
18. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
19. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
20. Koefisien Tapak Basemen, yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
21. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung.
22. 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.
23. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten, yang selanjutnya disebut RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
24. Rencana Detail Tata Ruang, yang selanjutnya disebut RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.

25. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
26. 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.
27. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan Bangunan Gedung yang meliputi proses Perencanaan Teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
28. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis Bangunan Gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan Standar Teknis yang berlaku.
29. 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.
30. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
31. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian BG, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
32. Laik Fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
33. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu Laik Fungsi.
34. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap Laik Fungsi.
35. 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.

36. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali Bangunan Gedung ke bentuk aslinya.
37. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/ atau prasarana dan sarananya.
38. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik, Penyedia Jasa Konstruksi, dan Pengguna Bangunan Gedung.
39. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
40. Pengguna Bangunan Gedung adalah Pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan Pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik BG, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian BG sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
41. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang BG, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk Pengkaji Teknis Bangunan Gedung dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya.
42. Tim Ahli Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk memberikan Pertimbangan Teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan Bangunan Gedung Tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas Bangunan Gedung Tertentu tersebut.
43. Pengkaji Teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
44. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB yang diangkat oleh Pemilik Bangunan Gedung.
45. 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.
46. 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.

47. 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.
48. 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.
49. 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.
50. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan Standar Teknis Bangunan Gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
51. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para Penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
52. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.

BAB II

MAKSUD, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai pengaturan lebih lanjut dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan BG, maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan BG di daerah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Pasal 3

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:

- a. mewujudkan BG yang fungsional dan sesuai dengan tata BG yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;

- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan BG yang menjamin keandalan teknis BG dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan BG.

Pasal 4

Ruang Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan mengenai :

- a. fungsi dan Klasifikasi BG;
- b. persyaratan BG;
- c. penyelenggaraan BG;
- d. TABG;
- e. peran Masyarakat;
- f. pembinaan dalam penyelenggaraan BG; dan
- g. sanksi administratif, penyidikan, pidana, dan peralihan;

BAB III

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 5

- (1) Fungsi BG merupakan ketetapan mengenai pemenuhan persyaratan teknis BG ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW.
- (2) Fungsi BG meliputi:
 - a. BG fungsi hunian, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
 - b. BG fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
 - c. BG fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
 - d. BG fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya;
 - e. BG fungsi khusus dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat risiko bahaya tinggi; dan
 - f. BG dapat memiliki lebih dari satu fungsi.
- (3) Bentuk bangunan dalam Fungsi BG sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diatur lebih lanjut dengan peraturan bupati.

Pasal 6

- (1) BG fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk:

- a. bangunan rumah tinggal tunggal;
 - b. bangunan rumah tinggal deret;
 - c. bangunan rumah tinggal susun; dan
 - d. bangunan rumah tinggal sementara.
- (2) BG fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:
- a. bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
 - b. bangunan gereja, kapel;
 - c. bangunan pura;
 - d. bangunan vihara;
 - e. bangunan kelenteng; dan
 - f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.
- (3) BG fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:
- a. BG perkantoran seperti bangunan perkantoran non-pemerintah dan sejenisnya;
 - b. BG perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
 - c. BG pabrik;
 - d. BG perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
 - e. BG wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
 - f. BG terminal seperti bangunan terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan perikanan, bandar udara;
 - g. BG tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya; dan
 - h. BG tempat penangkaran atau budidaya seperti bangunan sarang burung walet, bangunan peternakan sapi dan sejenisnya.
- (4) BG sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:
- a. BG pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan sebagainya;
 - b. BG pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
 - c. BG kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, BG adat dan sejenisnya;
 - d. BG laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya; dan

- e. BG pelayanan umum seperti bangunan perkantoran Pemerintah, bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
- (5) BG fungsi khusus dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi, meliputi:
- a. BG untuk reaktor nuklir;
 - b. BG untuk instalasi pertahanan dan keamanan; dan
 - c. bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Pemerintah.
- (6) BG lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:
- a. bangunan rumah dengan toko (rukoko);
 - b. bangunan rumah dengan kantor (rukan);
 - c. BG mal-apartemen-perkantoran;
 - d. BG mal-apartemen-perkantoran-perhotelan; dan
 - e. bangunan sejenisnya.

Pasal 7

- (1) Klasifikasi BG menurut kelompok fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis BG.
- (2) Fungsi BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi:
- a. BG sederhana, yaitu BG dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau BG yang sudah memiliki desain prototip;
 - b. BG tidak sederhana, yaitu BG dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana; dan
 - c. BG khusus, yaitu BG yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi:
- a. BG darurat atau sementara, yaitu BG yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
 - b. BG semi permanen, yaitu BG yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; dan
 - c. BG permanen, yaitu BG yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 10 (sepuluh) tahun.

- (5) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi:
- a. tingkat risiko kebakaran rendah, yaitu BG yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah;
 - b. tingkat risiko kebakaran sedang, yaitu BG yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang; dan
 - c. tingkat risiko kebakaran tinggi, yaitu BG yang karena fungsinya, dan disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.
- (6) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa di wilayah daerah berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa, diatur lebih lanjut dengan peraturan bupati.
- (7) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi:
- a. BG di lokasi renggang, yaitu BG yang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan;
 - b. BG di lokasi sedang, yaitu BG yang pada umumnya terletak di daerah permukiman; dan
 - c. BG di lokasi padat, yaitu BG yang pada umumnya terletak di daerah perdagangan/pusat kota.
- (8) Klasifikasi berdasarkan ketinggian BG meliputi:
- a. BG bertingkat rendah, yaitu BG yang memiliki jumlah lantai sampai dengan 4 lantai;
 - b. BG bertingkat sedang, yaitu BG yang memiliki jumlah lantai mulai dari 5 lantai sampai dengan 8 lantai; dan
 - c. BG bertingkat tinggi, yaitu BG yang memiliki jumlah lantai lebih dari 8 lantai.
- (9) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan BG meliputi:
- a. BG milik negara, yaitu BG untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBD, dan/atau sumber pembiayaan lain, seperti: gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain;
 - b. BG milik daerah, yaitu BG untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik daerah dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau APBD, dan/atau sumber pembiayaan lain, seperti: gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah daerah, dan lain-lain;

- c. BG milik perorangan, yaitu BG yang merupakan kekayaan milik pribadi atau perorangan dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana pribadi atau perorangan; dan
- d. BG milik badan usaha, yaitu BG yang merupakan kekayaan milik badan usaha non pemerintah dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana badan usaha non pemerintah.

Pasal 8

- (1) Penentuan Klasifikasi BG atau bagian dari gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada BG.
- (2) Fungsi dan Klasifikasi BG harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (3) Fungsi dan Klasifikasi BG diusulkan oleh Pemilik BG dalam bentuk rencana teknis BG melalui pengajuan permohonan IMB.
- (4) Penetapan fungsi BG dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui penerbitan IMB berdasarkan RTRW, RDTR dan/atau RTBL, kecuali BG fungsi khusus oleh Pemerintah

Pasal 9

- (1) Fungsi dan Klasifikasi BG dapat diubah dengan mengajukan permohonan IMB baru.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis BG sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (3) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi BG harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis BG yang baru.
- (4) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi BG harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi BG.
- (5) Perubahan fungsi dan klasifikasi BG ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam IMB, kecuali BG fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

BAB IV

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 10

- (1) Setiap BG harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi BG;
- (2) Persyaratan administratif BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan BG; dan
 - c. IMB.
- (3) Persyaratan teknis BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas:
 - 1) persyaratan peruntukan lokasi;
 - 2) intensitas BG;
 - 3) arsitektur BG;
 - 4) pengendalian dampak lingkungan untuk BG tertentu; serta
 - 5) rencana tata bangunan dan lingkungan, untuk kawasan yang termasuk dalam peraturan bupati tentang RTBL.
 - b. persyaratan keandalan BG terdiri atas:
 - 1) persyaratan keselamatan;
 - 2) persyaratan kesehatan;
 - 3) persyaratan kenyamanan; dan
 - 4) persyaratan kemudahan.
- (4) Persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan bupati.

Bagian Kedua

Persyaratan Administratif

Paragraf 1

Status Hak Atas Tanah

Pasal 11

- (1) Setiap BG harus didirikan di atas tanah yang jelas kepemilikannya, baik milik sendiri atau milik pihak lain.
- (2) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.
- (3) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, BG 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 BG.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi BG dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

- (5) BG yang karena faktor budaya atau tradisi setempat harus dibangun di atas air sungai, air laut, air danau harus mendapatkan izin dari pejabat yang berwenang.
- (6) BG yang akan dibangun di atas tanah milik sendiri atau di atas tanah milik orang lain yang terletak di kawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang diatur dalam Keterangan Rencana Kota.

Paragraf 2

Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 12

- (1) Status kepemilikan BG dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan BG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali BG fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (2) Penetapan status kepemilikan BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan BG, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan BG.
- (3) Status kepemilikan BGA pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.
- (4) Kepemilikan BG dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (5) Pengalihan hak kepemilikan BG kepada pihak lain harus dilaporkan kepada bupati untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
- (6) Pengalihan hak kepemilikan BG sebagaimana dimaksud pada ayat (5) oleh pemilik BG yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.
- (7) Tata cara pembuktian kepemilikan BG kecuali sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) diatur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 13

- (1) Setiap orang atau badan hukum wajib memiliki IMB dengan mengajukan permohonan IMB kepada bupati untuk melakukan kegiatan:
 - a. pembangunan BG dan/atau prasarana BG;
 - b. rehabilitasi/renovasi BG dan/atau prasarana BG meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
 - c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada Keterangan Rencana Kota untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali BG fungsi khusus oleh Pemerintah.

- (3) Pemerintah Daerah wajib memberikan secara cuma-cuma surat Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis BG.
- (4) Surat Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:
 - a. fungsi BG yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
 - b. ketinggian maksimum BG yang diizinkan;
 - c. garis sempadan dan jarak bebas minimum BG yang diizinkan;
 - d. KDB maksimum yang diizinkan;
 - e. KLB maksimum yang diizinkan;
 - f. KDH minimum yang diwajibkan;
 - g. KTB maksimum yang diizinkan; dan
 - h. jaringan utilitas kota.
- (5) Dalam surat Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

Paragraf 4

Izin Mendirikan Bangunan di Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum

Pasal 14

- (1) Permohonan IMB untuk BG yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum harus mendapatkan persetujuan dari SKPD terkait.
- (2) IMB untuk pembangunan BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapat pertimbangan teknis TABG dan dengan mempertimbangkan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti standar teknis dan pedoman yang terkait.

Paragraf 5

Ketentuan Penghitungan Besaran Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 15

- (1) Ketentuan penghitungan besaran retribusi IMB meliputi:
 - a. jenis kegiatan dan obyek yang dikenakan retribusi;
 - b. penghitungan besarnya retribusi IMB;
 - c. indeks penghitungan besarnya retribusi IMB; dan
 - d. harga satuan (tarif) retribusi IMB.

- (2) Jenis kegiatan penyelenggaraan BG yang dikenakan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. pembangunan baru;
 - b. rehabilitasi/renovasi meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
 - c. pelestarian/pemugaran.
- (3) Obyek retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi biaya penyelenggaraan IMB yang terdiri atas:
 - a. pengecekan;
 - b. pengukuran lokasi;
 - c. pemetaan;
 - d. pemeriksaan dan penatausahaan pada BG; dan
 - e. prasarana BG.
- (4) Penghitungan besarnya retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. komponen retribusi dan biaya;
 - b. besarnya retribusi; dan
 - c. tingkat penggunaan jasa.
- (5) Indeks penghitungan besarnya retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi :
 - a. penetapan indeks penggunaan jasa sebagai faktor pengali terhadap harga satuan retribusi untuk mendapatkan besarnya retribusi;
 - b. skala indeks; dan
 - c. kode
- (6) Harga satuan (tarif) retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi:
 - a. harga satuan BG; dan
 - b. harga satuan prasarana BG.

Pasal 16

Penghitungan besarnya retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 6

Tata Cara Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 17

- (1) Permohonan IMB disampaikan kepada bupati dengan dilampiri persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

- a. tanda bukti status hak atas tanah, atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah;
 - b. data Pemilik BG;
 - c. rencana teknis BG;
 - d. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi BG yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan; dan
 - e. dokumen/surat surat lainnya yang terkait.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
- a. data umum BG; dan
 - b. rencana teknis BG.
- (4) Data umum BG sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a berisi informasi mengenai:
- a. fungsi dan klasifikasi;
 - b. luas lantai dasar;
 - c. total luas lantai;
 - d. ketinggian/jumlah lantai; dan
 - e. rencana pelaksanaan.
- (5) Rencana teknis BG sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b terdiri dari:
- a. gambar pra rencana BG yang terdiri dari gambar rencana tapak atau situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
 - b. spesifikasi teknis BG;
 - c. rancangan arsitektur BG;
 - d. rancangan struktur secara sederhana/prinsip;
 - e. rancangan utilitas BG secara prinsip;
 - f. spesifikasi umum BG;
 - g. perhitungan struktur BG 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 6 meter;
 - h. perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrik); dan
 - i. rekomendasi SKPD terkait.
- (6) Rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disesuaikan dengan penggolongannya, yaitu:
- a. rencana teknis untuk BG fungsi hunian meliputi:
 - 1) bangunan hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, rumah deret sederhana);
 - 2) bangunan hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 lantai;
 - 3) bangunan hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana atau 2 lantai atau lebih dan gedung lainnya pada umumnya.
 - b. rencana teknis untuk BG untuk kepentingan umum;

- c. rencana teknis untuk BG fungsi khusus; dan
- d. rencana teknis untuk BG kedutaan besar negara asing dan BG diplomatik lainnya.

Pasal 18

- (1) Bupati memeriksa dan menilai syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 serta status/keadaan tanah dan/atau bangunan untuk dijadikan sebagai bahan persetujuan pemberian IMB.
- (2) Bupati menetapkan retribusi IMB berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pemeriksaan dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.
- (4) Pemeriksaan dan penilaian permohonan IMB untuk BG yang memerlukan pengelolaan khusus atau mempunyai tingkat kompleksitas yang dapat menimbulkan dampak kepada masyarakat dan lingkungan paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.
- (5) Berdasarkan penetapan retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemohon IMB melakukan pembayaran retribusi IMB ke kas daerah dan menyerahkan tanda bukti pembayarannya kepada bupati.
- (6) Bupati menerbitkan IMB paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya bukti pembayaran retribusi IMB oleh bupati.
- (7) Ketentuan mengenai IMB berlaku pula untuk rumah adat kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Daerah dengan mempertimbangkan faktor nilai tradisional dan kearifan lokal yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.

Pasal 19

- (1) Sebelum memberikan persetujuan atas persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bupati dapat meminta pemohon IMB untuk menyempurnakan dan/atau melengkapi persyaratan yang diajukan.
- (2) Bupati dapat menyetujui, menunda, atau menolak permohonan IMB yang diajukan oleh pemohon.

Pasal 20

- (1) Bupati dapat menunda penerbitan IMB apabila:
 - a. Bupati masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai, khususnya persyaratan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan; dan

- b. Bupati sedang merencanakan rencana bagian kota atau rencana terperinci kota.
- (2) Penundaan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali untuk jangka waktu tidak lebih dari 2 (dua) bulan terhitung sejak penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
 - (3) Bupati dapat menolak permohonan IMB apabila BG yang akan dibangun:
 - a. tidak memenuhi persyaratan administratif dan teknis;
 - b. penggunaan tanah yang akan didirikan BG tidak sesuai dengan rencana kota;
 - c. mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
 - d. mengganggu lalu lintas, aliran air, cahaya pada bangunan sekitarnya yang telah ada; dan
 - e. terdapat keberatan dari masyarakat.
 - (4) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan alasannya.

Pasal 21

- (1) Surat penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) harus sudah diterima pemohon dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah surat penolakan dikeluarkan bupati.
- (2) Pemohon dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan keberatan kepada bupati.
- (3) Bupati dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memberikan jawaban tertulis terhadap keberatan pemohon.
- (4) Jika pemohon tidak melakukan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemohon dianggap menerima surat penolakan tersebut.
- (5) Jika bupati tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bupati dianggap menerima alasan keberatan pemohon sehingga bupati harus menerbitkan IMB.
- (6) Pemohon dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila bupati tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

Pasal 22

- (1) Bupati dapat mencabut IMB apabila:
 - a. pekerjaan BG yang sedang dikerjakan terhenti selama 3 (tiga) bulan dan tidak dilanjutkan lagi berdasarkan pernyataan dari pemilik bangunan;
 - b. IMB diberikan berdasarkan data dan informasi yang tidak benar; dan/atau

- c. pelaksanaan pembangunan menyimpang dari dokumen rencana teknis yang telah disahkan dan/atau persyaratan yang tercantum dalam izin.
- (2) Sebelum pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemegang IMB diberikan peringatan secara tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari dan diberikan kesempatan untuk mengajukan tanggapannya.
- (3) Apabila peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diperhatikan dan ditanggapi dan/atau tanggapannya tidak dapat diterima, bupati dapat mencabut IMB bersangkutan.
- (4) Pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam bentuk surat keputusan bupati yang memuat alasan pencabutannya.

Pasal 23

- (1) IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan tersebut di bawah ini:
 - a. memperbaiki BG dengan tidak mengubah fungsi, bentuk dan/atau luas, serta menggunakan jenis bahan semula antara lain:
 - 1) memlester;
 - 2) memperbaiki retak bangunan;
 - 3) melakukan pengecatan ulang;
 - 4) memperbaiki daun pintu dan/atau daun jendela;
 - 5) memperbaiki penutup udara tidak melebihi 1 m²;
 - 6) memperbaiki dan mengganti atap rumah;
 - 7) membuat pemindah halaman tanpa konstruksi;
 - 8) memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan utilitas; dan
 - 9) mengubah bangunan sementara.
 - b. memperbaiki saluran air hujan dan selokan dalam pekarangan bangunan;
 - c. membuat bangunan yang sifatnya sementara bagi kepentingan pemeliharaan ternak dengan luas tidak melebihi garis sempadan belakang dan samping serta tidak mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
 - d. membuat pagar halaman yang sifatnya sementara (tidak permanen) yang tingginya tidak melebihi 120 (seratus dua puluh) centimeter kecuali adanya pagar ini mengganggu kepentingan orang lain atau umum; dan
 - e. membuat bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu.
- (2) Pekerjaan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap dipersyaratkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a.
- (3) Tata cara mengenai perizinan BG diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

Paragraf 7
Kelembagaan
Pasal 24

- (1) Dokumen permohonan IMB disampaikan/diajukan kepada SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan oleh SKPD teknis yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang BG.
- (3) Bupati dapat melimpahkan sebagian kewenangan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kepada Camat;
- (4) Pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan faktor:
 - a. efisiensi dan efektivitas;
 - b. mendekatkan pelayanan pemberian IMB kepada masyarakat;
 - c. fungsi bangunan, klasifikasi bangunan, luasan tanah dan/atau bangunan yang mampu diselenggarakan di kecamatan; dan
 - d. kecepatan penanganan penanggulangan darurat dan rehabilitasi BG pasca bencana.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam peraturan bupati.

Bagian Ketiga
Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum
Pasal 25

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

Paragraf 2
Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung
Pasal 26

- (1) BG harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Pemerintah Daerah wajib memberikan informasi mengenai RTRW, RDTR dan/atau RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada masyarakat secara cuma-cuma.
- (3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.
- (4) BG yang dibangun:
 - a. di atas prasarana dan sarana umum;
 - b. di bawah prasarana dan sarana umum;
 - c. di bawah atau di atas air;
 - d. di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi;
 - e. di daerah yang berpotensi bencana alam; dan
 - f. di Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP);harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan memperoleh pertimbangan serta persetujuan dari Bupati dan/atau SKPD terkait lainnya.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan bupati.

Pasal 27

- (1) Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTR dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi BG 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 BG sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 28

- (1) BG yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas BG yang meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas BG, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan KDB dan KDH pada tingkatan tinggi, sedang dan rendah.

- (3) Ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang jumlah lantai bangunan, tinggi bangunan dan KLB pada tingkatan KLB tinggi, sedang dan rendah.
- (4) Ketinggian BG sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.
- (5) Jarak bebas BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang Garis Sempadan BG dan jarak antara BG dengan batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan intensitas BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam peraturan bupati.

Pasal 29

- (1) KDB ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (2) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan persyaratan intensitas BG dalam peraturan bupati.

Pasal 30

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, kesehatan dan kenyamanan bangunan.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan persyaratan intensitas BG dalam peraturan bupati.

Pasal 31

- (1) KLB ditentukan atas dasar daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan persyaratan intensitas BG dalam peraturan bupati.

Pasal 32

- (1) Jumlah lantai BG dan tinggi BG ditentukan atas dasar pertimbangan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, keserasian dengan lingkungannya serta keselamatan lalu lintas penerbangan.

- (2) BG dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang undangan.
- (3) Ketentuan besarnya jumlah lantai BG dan tinggi BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan persyaratan intensitas BG dalam peraturan bupati.

Pasal 33

- (1) Garis sempadan bangunan ditentukan atas pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (2) Garis sempadan BG meliputi ketentuan mengenai jarak BG dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan memertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan.
- (3) Garis sempadan bangunan meliputi garis sempadan bangunan untuk bagian muka, samping, dan belakang.
- (4) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (besmen).
- (5) Ketentuan besarnya garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan dalam peraturan bupati.
- (6) Bupati dapat menetapkan garis sempadan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.

Pasal 34

- (1) Jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman ditetapkan untuk setiap lokasi sesuai dengan peruntukannya atas pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (2) Jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diberlakukan per kapling/persil dan/atau per kawasan.
- (3) Penetapan jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman berlaku untuk di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (besmen).
- (4) Penetapan jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman untuk di bawah permukaan tanah didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum.
- (5) Ketentuan besarnya jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan persyaratan intensitas BG dalam peraturan bupati.

- (6) Bupati dapat menetapkan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.

Paragraf 3

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 35

Persyaratan arsitektur BG meliputi persyaratan penampilan BG, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan BG dengan lingkungannya, serta mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai adat/tradisional sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

Pasal 36

- (1) Persyaratan penampilan BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan di dalam peraturan zonasi dalam RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Penampilan BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Penampilan BG yang didirikan berdampingan dengan BG yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur BG yang dilestarikan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan di atur dengan peraturan bupati.

Pasal 37

- (1) Bentuk denah BG sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam gempa.
- (2) Bentuk BG harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur di sekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.
- (3) Bentuk denah BGA atau tradisional harus memperhatikan sistem nilai dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat adat bersangkutan.
- (4) Atap dan dinding BG harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

Pasal 38

- (1) Persyaratan tata ruang dalam BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur BG, dan keandalan BG.

- (2) Bentuk BG harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi BG yang memerlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.
- (3) Ruang dalam BG harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.
- (4) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang BG atau bagian BG harus tetap memenuhi ketentuan penggunaan BG dan dapat menjamin keamanan, keselamatan bangunan dan kebutuhan kenyamanan bagi penghuninya.

Pasal 39

- (1) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan BG dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana luar BG.
- (2) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan BG dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. RTHP;
 - b. persyaratan ruang sempadan BG;
 - c. persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan;
 - d. ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
 - e. daerah hijau pada bangunan;
 - f. tata tanaman;
 - g. sirkulasi dan fasilitas parkir;
 - h. pertandaan; dan
 - i. pencahayaan ruang luar BG.

Pasal 40

- (1) RTHP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf a sebagai ruang yang berhubungan langsung dengan dan terletak pada persil yang sama dengan BG, berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetik, sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas (amenitas).
- (2) Persyaratan RTHP ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL, secara langsung atau tidak langsung dalam bentuk Garis Sempadan Bangunan, KDB, KDH, KLB, sirkulasi dan fasilitas parkir dan ketentuan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan RTHP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam peraturan bupati.

Pasal 41

- (1) Persyaratan ruang sempadan depan BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf b harus mengindahkan keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL, yang mencakup pagar dan gerbang, tanaman besar/pohon dan bangunan penunjang.
- (2) Terhadap persyaratan ruang sempadan depan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditetapkan karakteristik lansekap jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan depan bangunan, pagar, jalur pejalan kaki, jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan dan sarana utilitas umum lainnya.

Pasal 42

- (1) Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf c berupa kebutuhan besmen dan besaran KTB ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah.
- (2) Untuk penyediaan ruang terbuka hijau pekarangan yang memadai, lantai besmen pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan di atas tanah dan atap besmen kedua harus berkedalaman sekurang-kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah.

Pasal 43

- (1) Pengaturan ketinggian pekarangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf d adalah apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian bebas banjir yang ditetapkan oleh SKPD berwenang setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (2) Tinggi lantai dasar suatu BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf d diperkenankan mencapai paling tinggi 1,20 m di atas tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- (3) Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian bebas banjir atau terdapat kemiringan curam atau perbedaan tinggi yang besar pada suatu tanah perpetakan, maka tinggi lantai dasar ditetapkan sendiri.
- (4) Permukaan atas dari lantai denah (dasar) :
 - a. paling rendah 15 cm dan paling tinggi 45 cm di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;

- b. paling rendah 25 cm di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan; dan
- c. dalam hal yang luar biasa, ketentuan pada huruf a, tidak berlaku untuk tanah-tanah yang miring.

Pasal 44

- (1) Daerah hijau bangunan yang selanjutnya disingkat DHB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf e dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.
- (2) DHB merupakan bagian dari kewajiban pemohon IMB untuk menyediakan ruang terbuka hijau pekarangan dengan luas maksimum 25% dari Ruang terbuka hijau pekarangan.

Pasal 45

Tata Tanaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf f meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kestabilan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya.

Pasal 46

- (1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai Standar Teknis yang telah ditetapkan.
- (2) Fasilitas parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf g, tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas serta tidak mengganggu sirkulasi kendaraan dan jalur pejalan kaki.
- (3) Sistem sirkulasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf g, harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal BG serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.

Pasal 47

- (1) Pertandaan (*Signage*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf h yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kaveling dan/atau ruang publik tidak boleh berukuran lebih besar dari elemen bangunan/ pagar serta tidak boleh mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pertandaan BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam peraturan bupati.

Pasal 48

- (1) Pencahayaan ruang luar BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf i harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenities dan komponen promosi.
- (2) Pencahayaan yang dihasilkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari penerangan jalan umum.

Paragraf 4

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 49

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan hidup harus dilengkapi dengan dokumen lingkungan hidup dan/atau izin lingkungan.
- (2) Dokumen lingkungan hidup dan/atau izin lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi KLHS, AMDAL, UKL dan/atau UPL, SPPL.
- (3) Kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang tidak mengganggu atau tidak menimbulkan dampak besar dan penting tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL tetapi dengan UKL dan UPL atau SPPL.
- (4) Kegiatan yang memerlukan AMDAL, UKL, UPL dan SPPL disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Persyaratan dokumen lingkungan hidup dan/atau izin lingkungan disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 50

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lalu lintas harus dilengkapi dengan dokumen analisis dampak lalu lintas (Andalin).
- (2) Persyaratan dokumen andalin disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 51

- (1) Setiap BG dan persilnya wajib mengelola air hujan sebagai upaya dan kegiatan untuk mempertahankan kondisi hidrologi alam dengan cara memaksimalkan pemanfaatan air hujan, infiltrasi air hujan, dan menyimpan sementara air hujan untuk menurunkan debit banjir melalui optimasi pemanfaatan elemen alam dan pemanfaatan elemen buatan.
- (2) Instrumen pelaksanaan pengelolaan air hujan pada BG dan persilnya meliputi:

- a. informasi karakteristik wilayah terkait dengan karakteristik tanah, topografi, muka air tanah dan jenis sarana pengelolaan air hujan;
 - b. instrumen pelaksanaan pengelolaan air hujan pada BG baru; dan
 - c. instrumen pelaksanaan pengelolaan air hujan pada BG eksisting.
- (3) Tahapan penyelenggaraan pengelolaan air hujan BG dan persilnya terdiri atas:
- a. tahapan penyelenggaraan untuk gedung baru; dan
 - b. tahapan penyelenggaraan untuk gedung eksisting.
- (4) Status wajib kelola air hujan pada BG dan persilnya ditetapkan oleh pemerintah daerah.
- (5) Ketetapan status wajib kelola air hujan pada BG dan persilnya disampaikan kepada pemohon IMB bersamaan dengan penerbitan surat KRK.
- (6) Pemenuhan ketetapan status wajib kelola Air Hujan dalam dokumen rencana teknis BG merupakan bagian dari prasyarat diterbitkannya IMB.
- (7) Status wajib kelola air hujan pada BG dan persilnya, meliputi:
- a. status wajib kelola air hujan persentil 95; dan
 - b. status wajib kelola air hujan berdasarkan analisis hidrologi spesifik.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan air hujan pada BG dan persilnya diatur dalam peraturan bupati.

Paragraf 5

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 52

- (1) RTBL memuat:
- a. program bangunan dan lingkungan;
 - b. rencana umum dan panduan rancangan;
 - c. rencana investasi;
 - d. ketentuan pengendalian rencana; dan
 - e. pedoman pengendalian pelaksanaan.
- (2) Program bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan BG, 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.
- (3) Rencana umum dan panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat(1) huruf b, merupakan ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.

- (4) Rencana investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, merupakan arahan program investasi BG dan lingkungannya yang disusun berdasarkan program bangunan dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana yang memperhitungkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan dalam proses pengendalian investasi dan pembiayaan dalam penataan lingkungan/kawasan, dan merupakan rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan atau pun menghitung tolok ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (5) Ketentuan pengendalian rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, merupakan alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau masa pemberlakuan RTBL sesuai dengan kapasitasnya dalam suatu sistem yang disepakati bersama, dan berlaku sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk mengukur tingkat keberhasilan kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (6) Pedoman pengendalian pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, merupakan alat untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan/kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
- (7) RTBL disusun berdasarkan pada pola penataan BG dan lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat serta dapat dilakukan melalui kemitraan Pemerintah Daerah dengan swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan bersangkutan dengan mempertimbangkan pendapat para ahli dan masyarakat.
- (8) Pola penataan BG dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi pembangunan baru, pembangunan sisipan parsial, peremajaan kota, pembangunan kembali wilayah perkotaan, pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan dan pelestarian kawasan.
- (9) RTBL yang didasarkan pada berbagai pola penataan BG dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) ini ditujukan bagi berbagai status kawasan seperti kawasan baru yang potensial berkembang, kawasan terbangun, kawasan yang dilindungi dan dilestarikan, atau kawasan yang bersifat gabungan atau campuran dari ketiga jenis kawasan pada ayat ini.
- (10) RTBL ditetapkan dalam peraturan bupati.

Paragraf 6

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 53

Persyaratan keandalan BG terdiri atas :

- a. persyaratan keselamatan;
- b. persyaratan kesehatan;
- c. persyaratan kenyamanan; dan
- d. persyaratan kemudahan.

Pasal 54

- (1) Persyaratan keselamatan BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf a meliputi persyaratan kemampuan BG terhadap beban muatan, persyaratan kemampuan BG terhadap bahaya kebakaran, dan persyaratan kemampuan BG terhadap bahaya petir dan kelistrikan.
- (2) Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam peraturan bupati.

Pasal 55

- (1) Persyaratan kemampuan BG terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) meliputi persyaratan struktur BG, pembebanan pada BG, struktur atas BG, struktur bawah BG, keselamatan struktur, keruntuhan struktur dan persyaratan bahan.
- (2) Struktur BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus kuat/kokoh, stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan kelayakan selama umur yang direncanakan dengan mempertimbangkan:
 - a. fungsi BG, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi BG;
 - b. pengaruh aksi sebagai akibat dari beban yang bekerja selama umur layanan struktur baik beban muatan tetap maupun sementara yang timbul akibat gempa, angin, korosi, jamur dan serangga perusak;
 - c. pengaruh gempa terhadap substruktur maupun struktur BG sesuai zona gempanya;
 - d. struktur bangunan yang direncanakan secara daktail pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
 - e. struktur bawah BG pada lokasi tanah yang dapat terjadi likulfaksi; dan
 - f. keandalan BG.
- (3) Pembebanan pada BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan dengan menggunakan standar nasional indonesia.
- (4) Struktur atas BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan

dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan standar nasional indonesia.

- (5) Struktur bawah BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam.
- (6) Pondasi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus direncanakan sehingga dasarnya terletak di atas lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya BG tidak mengalami penurunan yang melampaui batas.
- (7) Pondasi dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang terletak cukup jauh di bawah permukaan tanah sehingga pengguna pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi.
- (8) Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil Pemeriksaan Berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (9) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan Pemeriksaan berkala tingkat keandalan BG sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- (10) Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan Pengguna BG serta sesuai dengan standar nasional indonesia terkait.

Pasal 56

- (1) Persyaratan kemampuan BG terhadap bahaya kebakaran meliputi
 - a. sistem proteksi aktif;
 - b. sistem proteksi pasif;
 - c. persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadam kebakaran;
 - d. persyaratan pencahayaan darurat dan tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya;
 - e. persyaratan komunikasi dalam BG;
 - f. persyaratan instalasi bahan bakar gas; dan
 - g. manajemen penanggulangan kebakaran.
- (2) Setiap BG kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi sistem pemadam kebakaran, sistem deteksi dan alarm kebakaran, sistem pengendali asap kebakaran dan pusat pengendali kebakaran.

- (3) Setiap BG kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, mengikuti Standar Nasional Indonesia edisi terbaru.
- (4) Persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadam kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamat sesuai Standar Nasional Indonesia edisi terbaru.
- (5) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah keluar dan sistem peringatan bahaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan standar nasional indonesia edisi terbaru.
- (6) Persyaratan komunikasi dalam BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan ke luar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai telekomunikasi.
- (7) Persyaratan instalasi bahan bakar gas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, meliputi jenis bahan bakar dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh SKPD yang berwenang.
- (8) Setiap BG dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/ atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g.

Pasal 57

- (1) Persyaratan kemampuan BG terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan meliputi persyaratan instalasi proteksi petir dan persyaratan sistem kelistrikan.
- (2) Persyaratan instalasi proteksi petir harus memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan dan pemeliharaan serta memenuhi Standar Nasional Indonesia edisi terbaru dan/atau standar teknis lainnya.
- (3) Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan dan memenuhi standar nasional indonesia edisi terbaru dan/atau Standar Teknis lainnya.

Pasal 58

- (1) Setiap BG untuk kepentingan umum harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.
- (2) Sistem pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kelengkapan pengamanan BG untuk kepentingan umum dari bahaya bahan peledak, yang meliputi prosedur, peralatan dan petugas pengamanan.
- (3) Prosedur pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan tata cara proses pemeriksaan pengunjung BG yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar BG dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (4) Peralatan pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan peralatan detektor yang digunakan untuk memeriksa pengunjung BG yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar BG dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (5) Petugas pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan orang yang diberikan tugas untuk memeriksa pengunjung BG yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar BG dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (6) Persyaratan sistem pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang meliputi ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan disesuaikan dengan pedoman dan Standar Teknis yang terkait.

Paragraf 7

Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

Pasal 59

Persyaratan kesehatan BG meliputi sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi dan penggunaan bahan bangunan.

Pasal 60

- (1) Sistem penghawaan BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) BG tempat tinggal dan BG untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami dan kisi-kisi pada pintu dan jendela.
- (3) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti SNI Konservasi energi sistem tata udara pada BG, atau edisi terbaru, SNI Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada BG, atau edisi

terbaru, standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem ventilasi dan/atau standar teknis terkait.

Pasal 61

- (1) Sistem pencahayaan BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) BG tempat tinggal dan BG untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi BG dan fungsi tiap-tiap ruangan dalam BG.
- (3) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. mempunyai tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau/pantulan;
 - b. sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada BG fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi;
 - c. harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan.
- (4) Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti SNI Konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada BG, atau edisi terbaru, SNI Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada BG, atau edisi terbaru, SNI Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada BG, atau edisi terbaru dan/atau Standar Teknis terkait.

Pasal 62

- (1) Sistem sanitasi BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 dapat berupa sistem air minum dalam BG, sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor, persyaratan instalasi gas medik, persyaratan penyaluran air hujan, persyaratan fasilitasi sanitasi dalam BG (saluran pembuangan air kotor, tempat sampah, penampungan sampah dan/atau pengolahan sampah).
- (2) Sistem air minum dalam BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya.
- (3) Persyaratan air minum dalam BG harus mengikuti:
 - a. kualitas air minum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan kualitas air minum dan Pedoman Teknis mengenai sistem plambing;

- b. SNI Sistem Plumbing 2000, atau edisi terbaru, dan Pedoman dan/atau Pedoman Teknis terkait.

Pasal 63

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (2) Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis terkait.
- (3) Persyaratan teknis sistem air limbah harus mengikuti standar nasional indonesia edisi terbaru dan/atau standar teknis terkait.

Pasal 64

- (1) Persyaratan instalasi gas medik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbank, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya.
- (2) Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vacum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharaannya.
- (3) Persyaratan SKPD gas medik harus mengikuti SNI Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan, atau edisi terbaru dan/atau standar baku/pedoman teknis terkait.

Pasal 65

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Setiap BG dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke dalam sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.
- (3) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (4) Persyaratan penyaluran air hujan harus mengikuti ketentuan standar nasional indonesia edisi terbaru, dan standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan

dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada BG atau standar baku dan/atau pedoman terkait.

Pasal 66

- (1) Sistem pembuangan kotoran, dan sampah dalam BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada BG dengan memperhitungkan fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan wadah dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Pengembang perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkutan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada.
- (5) Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas.
- (6) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratorium dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

Pasal 67

- (1) Penggunaan bahan BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 harus aman bagi kesehatan Pengguna BG dan tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan serta penggunaannya dapat menunjang pelestarian lingkungan.
- (2) Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak penting harus memenuhi kriteria:
 - a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan Pengguna BG;
 - b. tidak menimbulkan efek silau bagi pengguna, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
 - c. tidak menimbulkan efek peningkatan temperatur;
 - d. sesuai dengan prinsip konservasi; dan
 - e. ramah lingkungan.

Paragraf 8

Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

Pasal 68

Persyaratan kenyamanan BG meliputi

- a. kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang;

- b. kenyamanan kondisi udara dalam ruang;
- c. kenyamanan pandangan; dan
- d. kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan.

Pasal 69

- (1) Persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 huruf a merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antar ruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.
- (2) Persyaratan kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/furnitur, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.

Pasal 70

- (1) Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 huruf b merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi BG.
- (2) Persyaratan kenyamanan kondisi udara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti Standar Nasional Indonesia edisi terbaru dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 71

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 huruf c merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu BG lain di sekitarnya.
- (2) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan, ke luar bangunan, dan dari luar ke ruang-ruang tertentu dalam BG.
- (3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
 - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan; dan
 - b. pemanfaatan potensi ruang luar BG dan penyediaan RTH.
- (4) Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
 - a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;

- b. keberadaan BG yang ada dan/atau yang akan ada di sekitar BG dan penyediaan RTH; dan
 - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (5) Persyaratan kenyamanan pandangan pada BG sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) harus memenuhi ketentuan dalam Standar Teknis terkait.

Pasal 72

- (1) Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 huruf d merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi BG terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam BG maupun lingkungannya.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Penyelenggara BG harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar BG.
- (3) Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan pada BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan dalam Standar Teknis mengenai tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada BG.

Paragraf 9

Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

Pasal 73

- (1) BG harus memenuhi persyaratan kemudahan.
- (2) Persyaratan kemudahan meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam BG serta kelengkapan sarana dan prasarana dalam Pemanfaatan BG.

Pasal 74

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang cacat, anak-anak, ibu hamil dan lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam BG, akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat, anak-anak, ibu hamil dan lanjut usia.
- (3) BG Umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk penyandang cacat.

- (4) Setiap BG harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu yang dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah Pengguna BG.
- (5) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.
- (6) Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi BG dan persyaratan lingkungan BG.

Pasal 75

- (1) Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi BG berupa tangga, ram, lif, tangga berjalan atau lantai berjalan.
- (2) Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi BG, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan Pengguna BG.
- (3) BG dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan lif penumpang.
- (4) Setiap BG yang memiliki lif penumpang harus menyediakan lif khusus kebakaran, atau lif penumpang yang dapat difungsikan sebagai lif kebakaran yang dimulai dari lantai dasar BG.
- (5) Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti standar nasional Indonesia edisi terbaru, atau penggantinya.

Bagian Keempat

Persyaratan Bangunan Gedung Hijau

Pasal 76

Prinsip BG hijau meliputi:

- a. perumusan kesamaan tujuan, pemahaman serta rencana tindak;
- b. pengurangan penggunaan sumber daya, baik berupa lahan, material, air, sumber daya alam maupun sumber daya manusia (*reduce*);
- c. pengurangan timbulan limbah, baik fisik maupun non fisik;
- d. penggunaan kembali sumber daya yang telah digunakan sebelumnya (*reuse*);
- e. penggunaan sumber daya hasil siklus ulang (*recycle*);
- f. perlindungan dan pengelolaan terhadap lingkungan hidup melalui upaya pelestarian;
- g. mitigasi resiko keselamatan, kesehatan, perubahan iklim, dan bencana;
- h. orientasi kepada siklus hidup;
- i. orientasi kepada pencapaian mutu yang diinginkan;

- j. inovasi teknologi untuk perbaikan yang berlanjut; dan
- k. peningkatan dukungan kelembagaan, kepemimpinan dan manajemen dalam implementasi.

Pasal 77

- (1) BG yang dikenai persyaratan BG hijau meliputi BG baru dan BG yang telah dimanfaatkan.
- (2) BG yang dikenai persyaratan BG hijau dibagi dalam kategori :
 - a. wajib;
 - b. disarankan; dan
 - c. sukarela.
- (3) BG yang dikenakan persyaratan BG hijau diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

Pasal 78

- (1) Setiap BG hijau harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi BG.
- (2) Selain persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), BG hijau juga harus memenuhi persyaratan BG hijau.

Pasal 79

Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan BG hijau diatur dalam peraturan bupati.

Bagian Kelima

Persyaratan Bangunan Gedung Cagar Budaya Yang Dilestarikan

Pasal 80

Setiap BG cagar budaya yang dilestarikan harus memenuhi persyaratan :

- a. administrasi; dan
- b. teknis.

Pasal 81

- (1) Persyaratan administrasi BG cagar budaya yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 huruf a meliputi:
 - a. status BG sebagai BG cagar budaya;
 - b. status kepemilikan; dan
 - c. perizinan.
- (2) Keputusan penetapan status BG sebagai BG cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya.

- (3) Status kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi status kepemilikan tanah dan status kepemilikan BG cagar budaya yang dikeluarkan oleh SKPD yang berwenang.
- (4) Tanah dan BG cagar budaya dapat dimiliki oleh negara, swasta, badan usaha milik negara/daerah, masyarakat hukum adat, atau perseorangan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai perizinan BG Cagar Budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diatur dengan peraturan bupati.

Pasal 82

- (1) Persyaratan teknis BG cagar budaya yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 huruf b meliputi:
 - a. persyaratan tata bangunan;
 - b. persyaratan keandalan BG cagar budaya; dan
 - c. persyaratan pelestarian.
- (2) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas :
 - a. peruntukan dan intensitas BG;
 - b. arsitektur bangunan gedung; dan
 - c. pengendalian dampak lingkungan.
- (3) Persyaratan keandalan BG cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
 - a. keselamatan;
 - b. kesehatan;
 - c. kenyamanan; dan
 - d. kemudahan.
- (4) Persyaratan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
 - a. keberadaan BG cagar budaya; dan
 - b. nilai penting BG cagar budaya.
- (5) Persyaratan keberadaan BG cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, harus dapat menjamin keberadaan BG cagar budaya sebagai sumber daya budaya yang bersifat unik, langka, terbatas, dan tidak membarau.
- (6) Persyaratan nilai penting BG cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, harus dapat menjamin terwujudnya makna dan nilai penting yang meliputi langgam arsitektur, teknik membangun, sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan, serta memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.

Pasal 83

Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan BG cagar budaya yang dilestarikan diatur dalam peraturan bupati.

Bagian Keenam

Persyaratan Pembangunan Bangunan Gedung di Atas atau di Bawah Tanah, Air atau Prasarana/Sarana Umum, dan pada Daerah Hantaran Udara Listrik Tegangan Tinggi atau Ekstra Tinggi atau Ultra Tinggi dan/atau Menara Telekomunikasi dan/atau Menara Air

Pasal 84

- (1) Pembangunan BG di atas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan RTRW, RDTR dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya;
 - d. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
 - e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (2) Pembangunan BG di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - d. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan;
 - e. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
 - f. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan BG di bawah dan/atau di atas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan pencemaran;
 - d. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
 - e. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
 - f. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (4) Pembangunan BG pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;

- b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
- c. khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau Standar Teknis tentang ruang bebas udara tegangan tinggi dan standar nasional indonesia;
- d. khusus menara telekomunikasi harus mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi;
- e. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
- f. memertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.

Bagian Ketujuh

Persyaratan Bangunan Gedung Adat, Bangunan Gedung Tradisional, Pemanfaatan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional serta Kearifan Lokal

Paragraf 1

Bangunan Gedung Adat

Pasal 85

- (1) BGA dapat berupa rumah adat, bangunan ibadah, kantor lembaga masyarakat adat, balai/gedung pertemuan masyarakat adat atau sejenisnya.
- (2) Penyelenggaraan BGA dilakukan oleh masyarakat adat sesuai tatanan adat yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyelenggaraan BGA dilakukan dengan mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1).
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan administratif dan persyaratan teknis lain yang bersifat khusus pada penyelenggaraan BGA diatur dengan peraturan bupati.

Pasal 86

Jenis BGA meliputi :

- a. bangunan adat etnis Sikka Krowe yang terdiri dari sub etnis Sikka dan sub etnis Krowe;
- b. bangunan adat etnis Lio;
- c. bangunan adat etnis Tana Ai;
- d. bangunan adat etnis Palue; dan
- e. bangunan Adat etnis Tidung Bajo Lau.

Pasal 87

Ketentuan mengenai kaidah/norma adat dalam penyelenggaraan BGA meliputi aspek perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan, yang terdiri dari:

- a. penentuan lokasi tradisional;
- b. gaya/langgam arsitektur lokal;
- c. arah/orientasi BG;
- d. besaran dan/atau luasan BG dan tapak;
- e. simbol dan unsur/elemen BG;
- f. tata ruang dalam dan luar BG;
- g. aspek larangan; dan
- h. aspek ritual;

Pasal 88

Penentuan lokasi pada BGA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 huruf a, terdiri dari :

- a. BGA yang berada didalam Kawasan Strategis Budaya dan Permukiman Tradisional ditentukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. penentuan lokasi kawasan strategis Budaya Tradisional wajib dipelihara dengan memerhatikan aspek-aspek keasliannya dalam pola, bentuk langgam dan ritual pendirian serta pembangunannya;
- c. penentuan lokasi BGA diselenggarakan dengan memperhatikan aspek sejarah dan merupakan hasil kesepakatan para pemangku adat di wilayah yang bersangkutan; dan
- d. penentuan lokasi BGA disesuaikan dengan tatanan adat masing-masing etnis.

Pasal 89

Gaya/langgam arsitektur lokal pada BGA memiliki ketentuan sebagaimana tatanan bangunan adat pada ke lima etnis dan sub etnis.

Pasal 90

Arah/orientasi BG pada BGA memiliki ketentuan berdasarkan letak geografis setiap etnis.

Pasal 91

- (1) Besaran dan/atau luasan BG pada BGA memiliki ketentuan sebagaimana terdapat pada tatanan adat masing-masing etnis.
- (2) Besaran dan/atau luasan tapak pada BGA memiliki ketentuan sebagaimana tertuang pada tatanan adat masing-masing etnis.

Pasal 92

- (1) Simbol BG pada BGA memiliki kriteria sebagaimana tatanan adat yang di tetapkan oleh masing-masing etnis.

- (2) Unsur/elemen BG pada BGA memiliki kriteria sebagaimana tatanan adat pada masing-masing etnis yang ada.

Pasal 93

- (1) Tata Ruang Dalam pada BGA memiliki kriteria asesoris sebagaimana tatanan adat pada masing-masing etnis.
- (2) Tata Ruang Luar pada BGA memiliki kriteria sebagaimana tatanan adat masing-masing etnis.

Pasal 94

Aspek larangan pada BGA memiliki kriteria sebagaimana tatanan adat yang berlaku pada masing-masing etnis.

Pasal 95

Aspek ritual pada BGA memiliki ketentuan sebagaimana tatanan adat yang berlaku pada masing-masing etnis.

Pasal 96

Ketentuan dan tata cara penyelenggaraan BGA diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

Paragraf 2

Bangunan Gedung dengan Gaya/Langgam Tradisional

Pasal 97

- (1) BG negara, daerah, fasilitas umum wajib menggunakan gaya/langgam arsitektur tradisional.
- (2) BG dengan gaya/langgam tradisional dapat berupa fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi perkantoran, dan/atau fungsi sosial dan budaya.
- (3) Penyelenggaraan BG dengan gaya/langgam tradisional dilakukan oleh perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah sesuai ketentuan kaidah/norma tradisional yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyelenggaraan BG dengan gaya/langgam tradisional dilakukan dengan mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1).
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan administratif dan persyaratan teknis lain yang bersifat khusus pada penyelenggaraan BG dengan gaya/langgam tradisional diatur dalam peraturan bupati.

Pasal 98

Penentuan lokasi pada BG dengan gaya/langgam tradisional sebagai berikut:

- a. BG dengan gaya/langgam arsitektur tradisional harus merupakan BG perkantoran, BG negara, dan fasilitas umum; dan
- b. untuk gedung perkantoran, BG negara dan fasilitas umum dalam konteks penentuan lokasi dan arah diselenggarakan melalui ritus adat setempat.

Pasal 99

Gaya/langgam arsitektur tradisional pada BG dengan gaya/langgam tradisional sebagai berikut:

- a. penerapan gaya/langgam arsitektur tradisional dilakukan dengan metode transformasi bentuk dasar Lepo;
- b. skala/proporsi dasar adalah dengan pola perbandingan 1 : 2 : 3 (panggung, dinding dan atap); dan
- c. kaidah ini di terapkan pada BG untuk fungsi perkantoran, BG negara, dan fasilitas umum.

Pasal 100

Arah/orientasi BG pada BG dengan gaya/langgam tradisional sebagai berikut:

- a. arah/orientasi bangunan disesuaikan dengan tatanan adat dan tradisi etnis pada lokasi bangunan; dan
- b. kaidah ini di terapkan pada BG untuk fungsi perkantoran, BG negara, fasilitas umum dan hunian.

Pasal 101

(1) Besaran dan/atau luasan BG pada BG dengan gaya/langgam tradisional sebagai berikut:

- a. besaran/luasan lantai bangunan dalam konteks perencanaan pembangunan gedung dengan fungsi perkantoran, BG negara, fasilitas umum, maka luasan gedung di sesuaikan dengan kebutuhan beraktivitas; dan
- b. besaran/luasan BGA memperhatikan proporsi Lepo, yakni proporsi antara panggung, dinding dan atap, skala/proporsi bentuk 1:2:3 dapat di sesuaikan dengan kebutuhan besaran pada BG dengan fungsi perkantoran, BG negara, dan fasilitas umum.

(2) Besaran dan/atau luasan tapak pada BG dengan gaya/langgam tradisional sebagai berikut:

- a. besaran dan/luasan tapak pada bangunan dengan fungsi perkantoran, BG negara, dan fasilitas umum di sesuaikan dengan standar dan besaran kebutuhan aktivitas; dan

- b. penerapan langgam tapak arsitektur tradisional pada kompleks areal perkantoran di tingkat kecamatan maupun di tingkat kabupaten diselenggarakan dengan menganut pola bujur/setengah lingkaran.

Pasal 102

- (1) Simbol BG pada BG dengan gaya/langgam tradisional sebagai berikut:
 - a. simbol tradisional pada BG dengan fungsi perkantoran, BG negara, dan fasilitas umum mengacu pada simbol bangunan tradisional yang di simbolkan pada Lepo; dan
 - b. simbol tradisional pada BG dengan fungsi perkantoran, BG negara, fasilitas umum diterapkan dengan penempatan pada pintu utama bangunan yang disimbolkan melalui unsur dekoratif Uhe Pahong pada ambang atas, dan Uhe Pelat pada ambang bawah.
- (2) Unsur/elemen BG pada BG dengan gaya/langgam tradisional sebagai berikut:
 - a. elemen Uhe Pahong dan Uhe Pelat pada ambang pintu atas dan bawah merupakan ambang pintu dengan ornamen berupa ukiran dari kayu;
 - b. elemen ornamentasi interior berupa relief dan motif tenun ikat setiap etnis diutamakan penempatannya pada dinding dan jendela; dan
 - c. kaidah ini di terapkan pada BG untuk fungsi perkantoran, BG negara, fasilitas umum, dan hunian.

Pasal 103

- (1) Tata ruang dalam pada BG dengan gaya/langgam tradisional untuk fungsi perkantoran, BG negara, dan fasilitas umum mengacu pada filosofi BGA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102;
- (2) Tata ruang luar pada BG dengan gaya/langgam tradisional memiliki sebagai berikut:
 - a. tata ruang luar pada bangunan dengan fungsi perkantoran, BG negara, dan fasilitas umum di terapkan dengan mengadopsi corak Wisung yakni bujur/setengah lingkaran; dan
 - b. tata ruang luar/tapak dapat di terapkan pada kompleks perkantoran di tingkat kecamatan dan kabupaten atau bangunan negara serta fasilitas umum.

Pasal 104

Aspek larangan/ketentuan terkait penerapan langgam arsitektur tradisional selanjutnya di atur dalam peraturan bupati.

Pasal 105

Penjelasan mengenai ketentuan teknis dan prinsip-prinsip pembangunan BG dengan gaya/langgam tradisional diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Pasal 106

Ketentuan dan tata cara penyelenggaraan BG dengan gaya/langgam tradisional diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

Paragraf 3

Penggunaan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional

Pasal 107

- (1) Perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dapat menggunakan simbol dan unsur/elemen tradisional untuk digunakan pada BG yang akan dibangun, direhabilitasi atau direnovasi;
- (2) Penggunaan simbol BG tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1);
- (3) Penggunaan unsur/elemen BG tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (2);
- (4) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk melestarikan simbol dan unsur/elemen tradisional serta memperkuat karakteristik lokal pada BG;
- (5) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan makna dan filosofi yang terkandung dalam simbol dan unsur/elemen tradisional yang digunakan berdasarkan budaya dan sistem nilai yang berlaku;
- (6) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mempertimbangkan aspek penampilan dan keserasian BG dengan lingkungannya;
- (7) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwajibkan untuk BG milik Pemerintah Daerah dan dianjurkan untuk dilaksanakan pada BG milik lembaga swasta atau perseorangan;
- (8) Ketentuan dan tata cara penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

Paragraf 4

Kearifan Lokal

Pasal 108

- (1) Penyelenggaraan BG dilakukan dengan mempertimbangkan aspek kearifan lokal yang berlaku pada masyarakat setempat sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Ketentuan dan tata cara penyelenggaraan kearifan lokal yang berkaitan dengan penyelenggaraan BG dapat diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

Bagian Kedelapan

Persyaratan Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat

Pasal 109

- (1) BG semi permanen dan darurat merupakan BG yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen dan darurat yang dapat ditingkatkan menjadi permanen.
- (2) Penyelenggaraan BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap dapat menjamin keamanan, keselamatan, kemudahan, keserasian dan keselarasan BG dengan lingkungannya.
- (3) Tata cara penyelenggaraan BG semi permanen dan darurat diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

Bagian sembilan

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam

Paragraf 1

Umum

Pasal 110

- (1) Kawasan rawan bencana alam meliputi kawasan rawan tanah longsor, kawasan rawan gelombang pasang, kawasan rawan banjir, kawasan rawan angin topan, dan kawasan rawan bencana alam geologi.
- (2) Penyelenggaraan BG di kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memenuhi persyaratan tertentu yang mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.
- (3) Kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari SKPD yang berwenang lainnya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan bupati.

Paragraf 2

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Tanah Longsor

Pasal 111

- (1) Kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 ayat (1) merupakan kawasan berbentuk lereng yang rawan terhadap perpindahan material pembentuk lereng berupa batuan, bahan rombakan, tanah, atau material campuran.

- (2) Penyelenggaraan BG di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari SKPD yang berwenang lainnya.
- (3) Penyelenggaraan BG di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan BG akibat kejatuhan material longsor dan/atau keruntuhan BG akibat longsoran tanah pada tapak.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan penyelenggaraan BG di kawasan rawan tanah longsor diatur dalam peraturan bupati.

Paragraf 3

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Gelombang Pasang

Pasal 112

- (1) Kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 ayat (1) merupakan kawasan sekitar pantai yang rawan terhadap gelombang pasang dengan kecepatan antara 10 sampai dengan 100 kilometer per jam yang timbul akibat angin kencang atau gravitasi bulan atau matahari.
- (2) Penyelenggaraan BG di kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari SKPD yang berwenang.
- (3) Penyelenggaraan BG di kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan BG akibat hantaman gelombang pasang.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan penyelenggaraan BG di kawasan rawan gelombang pasang diatur dalam peraturan bupati.

Paragraf 4

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Banjir

Pasal 113

- (1) Kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 ayat (1) merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana alam banjir.
- (2) Penyelenggaraan BG di kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari SKPD yang berwenang lainnya.
- (3) Penyelenggaraan BG di kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau kerusakan BG akibat genangan banjir.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan BG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam peraturan bupati.

Paragraf 5

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Angin Topan

Pasal 114

- (1) Kawasan rawan bencana angin topan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 ayat (1) merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana alam angin topan.
- (2) Penyelenggaraan BG di kawasan rawan bencana angin topan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari SKPD yang berwenang.
- (3) Penyelenggaraan BG di kawasan rawan bencana angin topan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau kerusakan BG akibat angin puting beliung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan penyelenggaraan BG di kawasan rawan bencana angin topan diatur dalam peraturan bupati.

Paragraf 6

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam Geologi

Pasal 115

Kawasan rawan bencana alam geologi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 ayat (1) meliputi:

- a. kawasan rawan letusan gunung berapi;
- b. kawasan rawan gempa bumi;
- c. kawasan rawan gerakan tanah;
- d. kawasan yang terletak di zona patahan aktif;
- e. kawasan rawan tsunami;
- f. kawasan rawan abrasi pantai; dan
- g. kawasan gas beracun.

Pasal 116

- (1) Kawasan rawan letusan gunung berapi merupakan kawasan yang terletak di sekitar kawah atau kaldera dan/atau berpotensi terlanda awan panas, aliran lava, aliran lahar lontaran atau guguran batu pijar dan/atau aliran gas beracun.
- (2) Penyelenggaraan BG di kawasan rawan letusan gunung berapi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam

RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari SKPD yang berwenang lainnya.

- (3) Penyelenggaraan BG di kawasan rawan letusan gunung berapi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penguni secara sementara dari bahaya awan panas, aliran lava, aliran lahar lontaran atau guguran batu pijar dan/atau aliran gas beracun.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan penyelenggaraan BG di kawasan rawan letusan gunung berapi diatur dalam peraturan bupati.

Pasal 117

- (1) Kawasan rawan gempa bumi merupakan kawasan yang berpotensi dan/atau pernah mengalami gempa bumi dengan skala VII sampai dengan XII *Modified Mercally Intensity* (MMI);
- (2) Kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Peta Zonasi Gempa Daerah;
- (3) Penyelenggaraan BG di kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam standar nasional indonesia;
- (4) Penyelenggaraan BG di kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan BG akibat getaran gempa bumi dalam periode waktu tertentu;
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai peta zonasi gempa daerah diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

Pasal 118

- (1) Kawasan rawan gerakan tanah merupakan kawasan yang memiliki tingkat kerentanan gerakan tanah tinggi.
- (2) Penyelenggaraan BG di kawasan rawan gerakan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari SKPD yang berwenang lainnya.
- (3) Penyelenggaraan BG di kawasan rawan gerakan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan BG akibat gerakan tanah tinggi.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan penyelenggaraan BG di kawasan rawan gerakan tanah diatur dalam peraturan bupati.

Pasal 119

- (1) Kawasan yang terletak di zona patahan aktif merupakan kawasan yang berada pada sempadan dengan lebar paling sedikit 250 (dua ratus lima puluh) meter dari tepi jalur patahan aktif.
- (2) Penyelenggaraan BG di kawasan yang terletak di zona patahan aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari SKPD yang berwenang lainnya.
- (3) Penyelenggaraan BG di kawasan yang terletak di zona patahan aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan BG akibat patahan aktif geologi.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan penyelenggaraan BG di kawasan yang terletak di zona patahan aktif diatur dalam peraturan bupati.

Pasal 120

- (1) Kawasan rawan tsunami merupakan kawasan pantai dengan elevasi rendah dan/atau berpotensi atau pernah mengalami tsunami.
- (2) Penyelenggaraan BG di kawasan rawan tsunami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari SKPD yang berwenang lainnya.
- (3) Penyelenggaraan BG di kawasan rawan tsunami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau keruntuhan BG akibat gelombang tsunami.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan penyelenggaraan BG di kawasan rawan tsunami diatur dalam peraturan bupati.

Pasal 121

- (1) Kawasan rawan abrasi merupakan kawasan pantai yang berpotensi dan/atau pernah mengalami abrasi.
- (2) Penyelenggaraan BG di kawasan rawan abrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari SKPD yang berwenang lainnya.
- (3) Penyelenggaraan BG di kawasan rawan abrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan BG akibat abrasi.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan penyelenggaraan BG di kawasan rawan abrasi dalam peraturan bupati.

Pasal 122

- (1) Kawasan rawan bahaya gas beracun merupakan kawasan yang berpotensi dan/atau pernah mengalami bahaya gas beracun.
- (2) Penyelenggaraan BG di kawasan rawan bahaya gas beracun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari SKPD yang berwenang.
- (3) Penyelenggaraan BG di kawasan rawan bahaya gas beracun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni BG akibat bahaya gas beracun.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan penyelenggaraan BG di kawasan rawan bahaya gas beracun diatur dalam peraturan bupati.

Pasal 123

Tata cara dan persyaratan penyelenggaraan BG di kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

BAB V

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 124

- (1) Penyelenggaraan BG terdiri atas kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Kegiatan pembangunan BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui proses perencanaan teknis dan proses pelaksanaan konstruksi.
- (3) Kegiatan pemanfaatan BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF, dan pengawasan pemanfaatan BG.
- (4) Kegiatan pelestarian BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran serta kegiatan pengawasannya.
- (5) Kegiatan pembongkaran BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran serta pengawasan pembongkaran.
- (6) Dalam hal penyelenggaraan BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penyelenggara BG wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan BG tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.

- (7) Penyelenggaraan BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung.

Bagian Kedua
Kegiatan Pembangunan

Paragraf 1

Umum

Pasal 125

Kegiatan pembangunan BG dapat diselenggarakan secara swakelola atau menggunakan penyedia jasa di bidang perencanaan, pelaksanaan dan/atau pengawasan.

Pasal 126

- (1) Penyelenggaraan pembangunan BG secara swakelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototip.
- (2) Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan teknis kepada Pemilik BG dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototip.
- (3) Pengawasan pembangunan BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam rangka kelaikan fungsi BG.

Paragraf 2

Perencanaan Teknis

Pasal 127

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar BG harus berdasarkan pada Perencanaan Teknis yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan BG yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah perencanaan teknis untuk BG hunian tunggal sederhana, BG hunian deret sederhana, dan BG darurat.
- (3) Pemerintah Daerah dapat mengatur perencanaan teknis untuk jenis BG lainnya yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur dalam peraturan bupati.
- (4) Perencanaan Teknis BG dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan BG yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya.
- (5) Perencanaan Teknis BG harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis BG.

Paragraf 3
Dokumen Rencana Teknis
Pasal 128

- (1) Dokumen rencana teknis BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127 ayat (5) dapat meliputi:
 - a. gambar rencana teknis berupa: rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal/ elektrikal;
 - b. gambar detail;
 - c. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
 - d. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
 - e. laporan perencanaan.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi BG, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis BG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
 - a. pertimbangan dari TABG untuk BG yang digunakan bagi kepentingan umum;
 - b. pertimbangan dari TABG dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk BG yang akan menimbulkan dampak penting; dan
 - c. koordinasi dengan Pemerintah Daerah, dan mendapatkan pertimbangan dari TABG serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk BG yang diselenggarakan oleh Pemerintah.
- (4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang;
- (5) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan Klasifikasi BG;
- (6) Berdasarkan pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) bupati menerbitkan IMB.

Paragraf 4
Penyedia Jasa Perencanaan Teknis
Pasal 129

- (1) Perencanaan Teknis BG dapat dirancang oleh penyedia jasa perencanaan BG yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya.
- (2) Penyedia jasa perencana BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. perencana arsitektur;
 - b. perencana stuktur;

- c. perencana mekanikal;
 - d. perencana elektrikal;
 - e. perencana pemipaan (plumber);
 - f. perencana proteksi kebakaran; dan
 - g. perencana tata lingkungan.
- (3) Pemerintah Daerah dapat menetapkan perencana teknis untuk jenis BG yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur dalam peraturan bupati.
- (4) Lingkup layanan jasa Perencanaan Teknis BG 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 BG, dan
 - h. penyusunan petunjuk Pemanfaatan BG.
- (5) Perencanaan Teknis BG harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis BG.

Bagian Ketiga

Pelaksanaan Konstruksi

Paragraf 1

Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 130

- (1) Pelaksanaan konstruksi BG meliputi kegiatan pembangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran BG dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan BG.
- (2) Pelaksanaan konstruksi BG dimulai setelah Pemilik BG memperoleh IMB dan dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan.
- (3) Pelaksana BG adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut ketentuan peraturan perundang-undangan kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana bangunan wajib mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam IMB.

Pasal 131

Untuk memulai pembangunan, pemilik IMB wajib mengisi lembaran permohonan pelaksanaan bangunan, yang berisikan keterangan mengenai:

- a. nama dan Alamat;
- b. nomor IMB;
- c. lokasi Bangunan; dan

- d. pelaksana atau Penanggung jawab pembangunan.

Pasal 132

- (1) Pelaksanaan konstruksi didasarkan pada dokumen rencana teknis yang sesuai dengan IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pembangunan BG baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran BG dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan BG.

Pasal 133

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 130 terdiri atas kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Pemerintah Daerah, kegiatan persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi dan semua pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi meliputi kegiatan pelaksanaan konstruksi di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan (*as built drawings*) serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi .
- (5) Kegiatan pemeriksaaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi BG terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud BG yang Laik Fungsi dan dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan BG, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikl serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
- (6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Pemilik BG atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan SLF BG kepada Pemerintah Daerah.

Paragraf 2

Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 134

- (1) Pelaksanaan konstruksi wajib diawasi oleh petugas pengawas pelaksanaan konstruksi.

- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi BG meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, dan IMB.

Pasal 135

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 berwenang:

- a. memasuki dan melakukan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenalan dan surat tugas.
- b. menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan, rencana kerja syarat-syarat dan IMB.
- c. memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum.
- d. menghentikan pelaksanaan konstruksi, dan melaporkan kepada SKPD yang berwenang.

Paragraf 3

Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 136

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi BG dilakukan setelah BG selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada Pemilik BG.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis BG, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh pemerintah daerah.
- (3) Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengkajian teknis BG menjadi tanggung jawab pemilik atau pengguna.
- (4) Pemerintah daerah dalam melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi BG dapat mengikutsertakan pengkaji teknis profesional, dan pemilik bangunan (*building inspector*) yang bersertifikat sedangkan pemilik tetap bertanggung jawab dan berkewajiban untuk menjaga keandalan BG.
- (5) Dalam hal belum terdapat pengkaji teknis BG, pengkajian teknis dilakukan oleh pemerintah daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan BG.

Pasal 137

- (1) Pemilik/pengguna bangunan yang memiliki unit teknis dengan SDM yang memiliki sertifikat keahlian dapat melakukan Pemeriksaan Berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan.
- (2) Pemilik/pengguna bangunan dapat melakukan ikatan kontrak dengan pengelola berbentuk badan usaha yang memiliki unit teknis dengan SDM yang bersertifikat keahlian pemeriksaan berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan BG.

- (3) Pemilik perorangan BG dapat melakukan pemeriksaan sendiri secara berkala selama yang bersangkutan memiliki sertifikat keahlian.

Pasal 138

- (1) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi BG untuk proses penerbitan SLF BG hunian rumah tinggal tidak sederhana, BG lainnya atau BG tertentu dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian.
- (2) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi BG untuk proses penerbitan SLF BG fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari SKPD yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus.
- (3) Pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi BG untuk proses penerbitan SLF BG hunian rumah tinggal tidak sederhana, BG lainnya pada umumnya dan BG tertentu untuk kepentingan umum dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi BG yang memiliki sertifikat keahlian.
- (4) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi BG untuk proses penerbitan SLF BG fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi BG yang memiliki sertifikat keahlian dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari SKPD yang bertanggung jawab di bidang fungsi dimaksud.
- (5) Hubungan kerja antara pemilik/pengguna BG dan penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi atau penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi BG dilaksanakan berdasarkan ikatan kontrak.

Pasal 139

- (1) Pemerintah Daerah, khususnya SKPD teknis pembina penyelenggaraan BG, dalam proses penerbitan SLF BG melaksanakan pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi BG hunian rumah tinggal tunggal termasuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret dan pemeriksaan berkala BG hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret.
- (2) Dalam hal SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak terdapat tenaga teknis yang cukup, Pemerintah Daerah dapat menugaskan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi BG untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi BG hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah tinggal deret sederhana.
- (3) Dalam hal penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, SKPD teknis pembina penyelenggara BG dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi di bidang BG untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi BG.

Paragraf 4
Tata Cara Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung
Pasal 140

- (1) Penerbitan SLF BG dilakukan atas dasar permintaan pemilik/pengguna BG untuk BG yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan SLF BG yang telah pernah memperoleh SLF.
- (2) SLF BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.
- (3) SLF BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9.
- (4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3):
 - a. pada proses pertama kali SLF BG:
 - 1) kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
 - 2) kesesuaian data aktual dengan data dalam IMB dan/atau dokumen status kepemilikan BG;
 - 3) kepemilikan dokumen IMB.
 - b. pada proses perpanjangan SLF BG:
 - 1) kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan BG;
 - 2) kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
 - 3) kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB.
- (5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah sebagai berikut:
 - a. pada proses pertama kali SLF BG:
 - 1) kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk *as built drawings*, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan BG, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik dan dokumen ikatan kerja;
 - 2) pengujian lapangan dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan BG serta prasarana pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis akurat sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi BG.
 - b. pada proses perpanjangan SLF BG:

- 1) kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil pemeriksaan berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan BG serta prasarana BG, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan;
 - 2) pengujian lapangan dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan BG serta prasarana pada struktur, komponen konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknis akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas, arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi BG.
- (6) Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi BG atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan pemeriksaan berkala.

Bagian Keempat
Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung
Pasal 141

Kegiatan pemanfaatan BG meliputi

- a. pemanfaatan;
- b. pemeliharaan;
- c. perawatan;
- d. pemeriksaan secara berkala;
- e. perpanjangan SLF; dan
- f. pengawasan pemanfaatan.

Pasal 142

- (1) Pemanfaatan BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 huruf a merupakan kegiatan memanfaatkan BG sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB setelah pemilik memperoleh SLF.
- (2) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi BG tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pemilik BG untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan BG selama pemanfaatan BG.

Pasal 143

- (1) Kegiatan pemeliharaan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 huruf b meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan BG dan/atau kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan BG.
- (2) Pemilik atau pengguna BG harus melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan ke dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

Pasal 144

- (1) Kegiatan perawatan BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 huruf c meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian BG, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan BG.
- (2) Pemilik atau pengguna BG di dalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan BG bersertifikat dengan dasar ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai jasa konstruksi.
- (3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan BG dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan BG disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Hasil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.
- (5) Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.

Pasal 145

- (1) Pemeriksaan secara berkala BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 huruf d dilakukan untuk seluruh atau sebagian BG, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan yang harus dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF.
- (2) Pemilik atau pengguna BG di dalam melakukan kegiatan pemeriksaan secara berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa

pengkajian teknis BG atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai.

- (3) Lingkup layanan pemeriksaan secara berkala BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan BG;
 - b. kegiatan pemeriksaan kondisi BG terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan BG; dan
 - c. kegiatan analisis dan evaluasi.
- (4) kegiatan penyusunan laporan BG yang tidak laik fungsi, SLFnya dibekukan.
- (5) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan BG.

Pasal 146

- (1) Perpanjangan SLF BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 huruf e diberlakukan untuk BG yang telah dimanfaatkan dan masa berlaku SLFnya telah habis.
- (2) Ketentuan masa berlaku SLF sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yaitu:
 - a. untuk BG hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi;
 - b. untuk BG hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; dan
 - c. untuk BG hunian rumah tinggal tidak sederhana, BG lainnya pada umumnya, dan BG tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (3) Pengurusan perpanjangan SLF BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SLF dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Pengurusan perpanjangan SLF dilakukan setelah pemilik/pengguna/ pengelola BG memiliki hasil pemeriksaan/kelaikan fungsi BG berupa:
 - a. laporan pemeriksaan berkala, laporan pemeriksaan dan perawatan BG;
 - b. daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi BG; dan
 - c. dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi BG atau rekomendasi.
- (5) Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik/ pengguna/pengelola BG dengan dilampiri dokumen:
 - a. surat permohonan perpanjangan SLF;

- b. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi BG atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi BG yang ditandatangani di atas meterai yang cukup;
 - c. gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan;
 - d. fotokopi IMB BG atau perubahannya;
 - e. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
 - f. fotokopi dokumen status kepemilikan BG;
 - g. rekomendasi dari SKPD teknis yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus; dan
 - h. dokumen SLF BG yang terakhir.
- (6) Pemerintah Daerah menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (7) SLF disampaikan kepada pemohon paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF.

Pasal 147

Tata cara perpanjangan SLF diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

Pasal 148

Pengawasan pemanfaatan BG dilakukan oleh Pemerintah Daerah:

- a. pada saat pengajuan perpanjangan SLF;
- b. adanya laporan dari masyarakat; dan
- c. adanya indikasi perubahan fungsi dan/atau BG yang membahayakan lingkungan.

Bagian Kelima

Pelestarian Bangunan Gedung

Pasal 149

- (1) Pelestarian BG meliputi kegiatan penetapan dan pendaftaran BG yang dilestarikan, penyelenggaraan BG Cagar Budaya yang dilestarikan dan pemanfaatan BG yang dilestarikan.
- (2) Pelestarian BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib dan menjamin kelaikan fungsi BG dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 150

- (1) BG dan lingkungannya dapat ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan apabila telah berumur paling sedikit 50 (lima puluh)

tahun, atau mewakili masa gaya paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya, serta memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.

- (2) Pemilik, masyarakat, Pemerintah Daerah dapat mengusulkan BG dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan.
- (3) BG dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian BG dan hasil dengar pendapat masyarakat dan harus mendapat persetujuan dari pemilik BG.
- (4) BG yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai BG yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan klasifikasinya yang terdiri atas:
 - a. klasifikasi utama yaitu BG dan lingkungannya yang bentuk fisiknya sama sekali tidak boleh diubah;
 - b. klasifikasi madya yaitu BG dan lingkungannya yang bentuk fisiknya dan eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya sebagian dapat diubah tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya; dan
 - c. klasifikasi pratama yaitu BG dan lingkungannya yang bentuk fisik aslinya boleh diubah sebagian tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama BG tersebut.
- (5) Pemerintah Daerah melalui SKPD terkait mencatat BG dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan serta keberadaan BG dimaksud menurut klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Keputusan penetapan BG dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Pasal 151

- (1) Penyelenggaraan BG cagar budaya yang dilestarikan harus mengikuti prinsip:
 - a. sedikit mungkin melakukan perubahan;
 - b. sebanyak mungkin mempertahankan keaslian; dan
 - c. tindakan perubahan dilakukan dengan penuh kehati-hatian.
- (2) Penyelenggaraan BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. Pemerintah, Pemerintah Provinsi, atau pemerintah kabupaten dalam hal BG cagar budaya dimiliki oleh negara/daerah;
 - b. pemilik BG cagar budaya yang berbadan hukum atau perseorangan;

- c. pengguna dan/atau pengelola BG cagar budaya yang berbadan hukum atau perseorangan; dan
 - d. penyedia jasa yang kompeten dalam bidang bangunan gedung.
- (3) Penyelenggaraan BG cagar budaya yang dilestarikan meliputi kegiatan :
- a. persiapan;
 - b. perencanaan teknis;
 - c. pelaksanaan;
 - d. pemanfaatan; dan
 - e. pembongkaran.
- (4) Kegiatan persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dilakukan melalui tahapan :
- a. kajian identifikasi; dan
 - b. usulan penanganan pelestarian.
- (5) Perencanaan teknis BG cagar budaya yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dilakukan melalui tahapan:
- a. penyiapan dokumen rencana teknis perlindungan BG cagar budaya; dan
 - b. penyiapan dokumen rencana teknis pengembangan dan pemanfaatan BG cagar budaya sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
- (6) Pelaksanaan BG cagar budaya yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c meliputi pekerjaan:
- a. arsitektur;
 - b. struktur;
 - c. utilitas;
 - d. lanskap;
 - e. tata ruang dalam/interior; dan/atau
 - f. pekerjaan khusus lainnya.
- (7) Pelaksanaan pemugaran BG cagar budaya yang dilestarikan dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) BG cagar budaya yang dilestarikan dapat dimanfaatkan oleh pemilik, pengguna dan/atau pengelola setelah bangunan dikatakan laik fungsi dengan harus melakukan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan berkala berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (9) Pembongkaran BG cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e dapat dilakukan apabila terdapat kerusakan struktur bangunan yang tidak dapat diperbaiki lagi serta membahayakan pengguna, masyarakat, dan lingkungan.

Pasal 152

Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan BG cagar budaya diatur dalam peraturan bupati.

Pasal 153

- (1) BG yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 150 ayat (1) dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pengguna dengan memperhatikan kaidah pelestarian dan Klasifikasi BG cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) BG cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan dengan mengikuti ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian BG dan lingkungannya.
- (3) BG cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain tanpa seizin Pemerintah Daerah.
- (4) Pemilik BG cagar budaya wajib melindungi BG dan/atau lingkungannya dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya, sesuai dengan klasifikasinya.
- (5) Pemilik BG cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) berhak memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah.
- (6) Besarnya insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam peraturan bupati.

Pasal 154

- (1) Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala BG cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 149 dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban APBD.
- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana teknis pelestarian dengan mempertimbangkan keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan BG dan ketentuan klasifikasinya.

Bagian Keenam

Pembongkaran

Pasal 155

- (1) Pembongkaran BG meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran BG, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (2) Pembongkaran BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.

- (3) Pembongkaran BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Daerah, kecuali BG fungsi khusus oleh Pemerintah.

Pasal 156

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah mengidentifikasi BG yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) BG yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. BG yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. BG yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;
 - c. BG yang tidak memiliki IMB; dan/atau
 - d. BG yang pemiliknya menginginkan tampilan baru.
- (3) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik/pengguna BG yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemilik/pengguna/pengelola BG wajib melakukan pengkajian teknis dan menyampaikan hasilnya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Apabila hasil pengkajian tersebut sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pemerintah Daerah menetapkan BG tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran atau surat persetujuan pembongkaran dari bupati, yang memuat batas waktu dan prosedur pembongkaran serta sanksi atas pelanggaran yang terjadi.
- (6) Dalam hal pemilik/pengguna/pengelola BG tidak melaksanakan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pembongkaran akan dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban biaya pemilik/pengguna/ pengelola BG, kecuali bagi pemilik bangunan rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkarannya menjadi beban Pemerintah Daerah.

Pasal 157

- (1) Pembongkaran BG yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Pemerintah Daerah, setelah mendapat pertimbangan dari TABG.
- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan/atau Pemerintah Daerah melakukan

sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar BG, sebelum pelaksanaan pembongkaran.

- (4) Pelaksanaan pembongkaran mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.

Pasal 158

- (1) Pembongkaran BG dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna BG atau menggunakan penyedia jasa pembongkaran BG yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran BG yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran BG yang mempunyai sertifikat keahlian yang sesuai.
- (3) Pemilik dan/atau pengguna BG yang tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan dalam surat perintah pembongkaran, pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban biaya pemilik dan/atau pengguna BG.

Pasal 159

- (1) Pengawasan pembongkaran BG tidak sederhana dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran BG tidak sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan rencana teknis yang telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah.
- (3) Hasil pengawasan pembongkaran BG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaporkan kepada Pemerintah Daerah.
- (4) Pemerintah Daerah melakukan pemantauan atas pelaksanaan kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

Bagian Ketujuh

Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 160

- (1) Pendataan BG wajib dilakukan pemerintah daerah untuk keperluan tertib administrasi penyelenggaraan BG.
- (2) Sasaran pendataan BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah seluruh BG, yang meliputi BG baru dan BG yang telah ada.
- (3) Khusus pendataan BG baru, dilakukan bersamaan dengan proses IMB, proses SLF dan proses sertifikasi kepemilikan BG.
- (4) Bupati wajib menyimpan secara tertib data BG sebagai arsip Pemerintah Daerah.
- (5) Pendataan BG fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah Daerah berkoordinasi dengan Pemerintah.

Pasal 161

Pendataan dan/atau pendaftaran BG dilakukan pada saat :

- a. permohonan IMB;
- b. permohonan perubahan IMB, yaitu pada waktu penambahan, pengurangan atau perubahan BG, yang telah memenuhi persyaratan IMB, perubahan fungsi BG, dan pelestarian BG.
- c. penerbitan SLF pertama kali;
- d. perpanjangan SLF; dan
- e. pembongkaran BG.

Pasal 162

- (1) Pemuthakiran data dilakukan oleh pemerintah daerah secara aktif dan berkala dengan melakukan pendataan ulang BG secara periodik yaitu:
 - a. setiap 5 (lima) tahun untuk BG fungsi non-hunian; dan
 - b. setiap 10 (sepuluh) tahun untuk BG fungsi hunian.
- (2) Selain ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemuthakiran data juga oleh pemerintah daerah pada masa peralihan yaitu selama 1 (satu) tahun terhitung sejak peraturan daerah ini ditetapkan.

Pasal 163

- (1) Proses pendataan BG merupakan kegiatan memasukan dan mengolah data BG oleh pemerintah daerah sebagai proses lanjutan dari pemasukan dokumen/pendaftaran BG baik pada proses IMB ataupun pada proses SLF dengan prosedur yang sudah ditetapkan.
- (2) Hasil pendataan BG dapat menjadi dasar pertimbangan diterbitkannya Surat Bukti Kepemilikan BG (SBKKBG), sebagai bukti telah terpenuhinya semua persyaratan kegiatan penyelenggaraan BG.

Pasal 164

- (1) Pendataan BG dibagi dalam tiga tahap penyelenggaraan BG yaitu:
 - a. tahap perencanaan;
 - b. tahap pelaksanaan; dan
 - c. tahap pemanfaatan.
- (2) Pendataan BG pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan pada saat permohonan IMB, hasil akhir dari kegiatan pendataan BG pada pra konstruksi ini bisa menjadi dasar penerbitan IMB.
- (3) Pendataan BG pada tahap pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan pada akhir proses pelaksanaan konstruksi yang menjadi dasar diterbitkannya SLF sebelum bangunan dimanfaatkan.

- (4) Pendataan BG pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
- a. pendataan BG pada saat proses perpanjangan SLF, yaitu pada saat jatuh tempo masa berlakunya SLF dan pemilik/pengelola BG mengajukan permohonan perpanjangan SLF; dan
 - b. pendataan BG pada saat pembongkaran BG, yaitu pada saat BG akan dibongkar akibat sudah tidak layak fungsi, membahayakan lingkungan, dan/atau tidak memiliki IMB.

Pasal 165

- (1) Sistem yang digunakan dalam pendataan BG merupakan sistem terkomputerisasi.
- (2) Sistem pendataan BG merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam seluruh tahapan penyelenggaraan BG.
- (3) Aplikasi yang digunakan dalam pendataan BG diarahkan untuk dapat dimanfaatkan pada seluruh tahap penyelenggaraan BG, yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan dan pembongkaran.

Pasal 166

- (1) Jenis data BG terdiri atas:
 - a. data umum BG;
 - b. data teknis BG;
 - c. data status BG;
 - d. data terkait proses IMB;
 - e. data terkait proses SLF; dan
 - f. data terkait proses pembongkaran/pelestarian.
- (2) Data umum BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. data perorangan;
 - b. data badan usaha;
 - c. data negara;
 - d. data tanah; dan
 - e. data BG.
- (3) Data teknis BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. data teknis struktur;
 - b. data teknis arsitektur;
 - c. data teknis utilitas; dan
 - d. data penyedia jasa.
- (4) Data status BG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
 - a. data perorangan;
 - b. data badan usaha;
 - c. data negara; dan

- d. data status administrasi BG.
- (5) Data terkait proses IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi:
 - a. data kelengkapan administrasi pemohon IMB; dan
 - b. data terkait kemajuan permohonan IMB.
- (6) Data terkait proses SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi:
 - a. data kelengkapan administrasi pemohon SLF; dan
 - b. data kemajuan proses pemohon SLF.
- (7) Data terkait proses pembongkaran/pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi:
 - a. data kelengkapan administrasi pemohon pembongkaran/pelestarian; dan
 - b. data kemajuan proses permohonan pembongkaran/pelestarian.

Pasal 167

Ketentuan lebih lanjut mengenai pendataan BG diatur dalam peraturan bupati.

Bagian Kedelapan

Penyelenggaraan Bangunan Gedung Untuk Kebencanaan/Pasca bencana

Pasal 168

- (1) Penanggulangan darurat merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengatasi sementara waktu akibat yang ditimbulkan oleh bencana alam yang menyebabkan rusaknya BG yang menjadi hunian atau tempat beraktivitas.
- (2) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau kelompok masyarakat.
- (3) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah terjadinya bencana alam sesuai dengan skalanya yang mengancam keselamatan BG dan penghuninya.
- (4) Skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh pejabat yang berwenang sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 169

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah wajib melakukan upaya penanggulangan darurat berupa penyelamatan jiwa dan penyediaan BG umum sebagai tempat penampungan sementara.
- (2) Penyelenggaraan BG umum sebagai tempat Penampungan sementara pengungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada lokasi yang aman dari ancaman bencana dalam bentuk tempat tinggal sementara selama korban bencana mengungsi berupa tempat penampungan massal, penampungan keluarga atau individual.

- (3) BG umum yang digunakan sebagai tempat penampungan sementara harus memenuhi persyaratan administrasi dan teknis BG.
- (4) BG umum sebagai tempat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih, fasilitas sanitasi dan penerangan yang memadai.
- (5) Penyelenggaraan BG umum sebagai tempat penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam peraturan bupati berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan lokasi bencananya.

Bagian Kesembilan

Rehabilitasi dan Rekonstruksi Bangunan Gedung Pasca bencana

Pasal 170

- (1) BG yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya.
- (2) BG yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Rehabilitasi BG yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pasca bencana dapat berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.
- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat meliputi dana, peralatan, material, dan/atau sumber daya manusia.
- (5) Persyaratan teknis rehabilitasi BG yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.
- (6) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh SKPD/ lembaga terkait.
- (7) Tata cara dan persyaratan rehabilitasi BG pasca bencana diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.
- (8) Dalam melaksanakan rehabilitasi BG hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan kepada Pemilik BG yang akan direhabilitasi berupa:
 - a. pengurangan atau pembebasan biaya IMB;
 - b. pemberian desain prototip yang sesuai dengan karakter bencana;
 - c. pemberian bantuan konsultansi penyelenggaraan rekonstruksi BG;
 - d. pemberian kemudahan kepada permohonan SLF; atau
 - e. bantuan lainnya.

- (9) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi BG hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bupati dapat menyerahkan kewenangan penerbitan IMB kepada camat.
- (10) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui proses Peran Masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
- (11) Tata cara penerbitan IMB BG hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122.
- (12) Tata cara penerbitan SLF BG hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141.

Pasal 171

Rumah tinggal yang mengalami kerusakan akibat bencana dapat dilakukan rehabilitasi dengan menggunakan konstruksi BG yang sesuai dengan karakteristik bencana.

BAB VI

TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Pembentukan Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 172

- (1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh bupati.
- (2) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah ditetapkan oleh bupati paling lama 6 (enam) bulan setelah Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 173

- (1) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari:
 - a. pengarah;
 - b. ketua;
 - c. wakil Ketua;
 - d. sekretaris; dan
 - e. anggota.
- (2) Keanggotaan TABG dapat terdiri dari unsur-unsur:
 - a. asosiasi profesi yang kompeten kepengurusannya sekurang-kurangnya sudah sampai pada tingkat provinsi;
 - b. masyarakat ahli di luar disiplin BG termasuk masyarakat adat;
 - c. perguruan tinggi; dan
 - d. SKPD terkait.

- (3) Keterwakilan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, minimum sama dengan keterwakilan unsur-unsur SKPD terkait.
- (4) Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.
- (5) Setiap unsur diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.
- (6) Nama-nama anggota TABG diusulkan oleh asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat yang disimpan dalam basis data daftar anggota TABG.

Bagian Kedua Tugas dan Fungsi

Pasal 174

- (1) TABG mempunyai tugas:
 - a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis BG untuk kepentingan umum; dan
 - b. memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi SKPD yang terkait.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), TABG mempunyai fungsi:
 - a. pengkajian dokumen rencana teknis yang telah disetujui oleh SKPD yang berwenang;
 - b. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan; dan
 - c. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan BG.
- (3) Disamping tugas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (1), TABG dapat membantu:
 - a. pembuatan acuan dan penilaian;
 - b. penyelesaian masalah; dan
 - c. penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar.

Pasal 175

- (1) Masa kerja TABG ditetapkan 1 (satu) tahun anggaran.
- (2) Masa kerja TABG dapat diperpanjang paling banyak 2 (dua) kali masa kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Ketiga
Pembiayaan Tim Ahli Bangunan Gedung
Pasal 176

- (1) Biaya pengelolaan database dan operasional anggota TABG dibebankan pada APBD.
- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. biaya pengelolaan basis data; dan
 - b. biaya operasional TABG yang terdiri dari:
 - 1) biaya sekretariat;
 - 2) persidangan;
 - 3) honorarium dan tunjangan;
 - 4) biaya perjalanan dinas.
- (3) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam peraturan bupati.

BAB VII
PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG
Bagian Kesatu
Lingkup Peran Masyarakat
Pasal 177

Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan BG dapat terdiri atas:

- a. pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan BG;
- b. pemberian masukan kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang BG;
- c. penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada SKPD yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan BG yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan; dan
- d. pengajuan gugatan perwakilan terhadap BG yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

Pasal 178

- (1) Obyek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 177 huruf a meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran BG dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dan/atau kegiatan pembongkaran BG.

- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. dilakukan secara objektif;
 - b. dilakukan dengan penuh tanggung jawab;
 - c. dilakukan dengan tidak menimbulkan gangguan kepada pemilik/ pengguna BG, masyarakat dan lingkungan; dan
 - d. dilakukan dengan tidak menimbulkan kerugian kepada pemilik/ pengguna BG, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan terhadap:
 - a. BG yang ditengarai tidak laik fungsi;
 - b. BG yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna dan/ atau masyarakat dan lingkungannya;
 - c. BG yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya; dan
 - d. BG yang ditengarai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi BG.
- (4) Hasil pantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah secara langsung atau melalui TABG.
- (5) Pemerintah daerah wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 179

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 177 huruf a dapat dilakukan oleh masyarakat melalui:
 - a. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan BG; dan
 - b. pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan BG dan lingkungannya.
- (2) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada:
 - a. pemerintah Daerah melalui SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban; serta
 - b. pihak pemilik, pengguna atau pengelola BG.
- (3) Pemerintah daerah wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara

administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 180

- (1) Obyek pemberian masukan atas penyelenggaraan BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 177 huruf b meliputi masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang BG yang disusun oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pemberian masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan menyampaikannya secara tertulis oleh:
 - a. perorangan;
 - b. kelompok masyarakat;
 - c. organisasi kemasyarakatan;
 - d. masyarakat ahli; atau
 - e. masyarakat hukum adat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijadikan bahan pertimbangan bagi Pemerintah Daerah dalam menyusun dan/atau menyempurnakan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang BG.

Pasal 181

- (1) Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada SKPD yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan BG yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 177 huruf c bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggungjawab dalam penataan BG dan lingkungannya.
- (2) Penyampaian pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh:
 - a. perorangan;
 - b. kelompok masyarakat;
 - c. organisasi kemasyarakatan;
 - d. masyarakat ahli; atau
 - e. masyarakat hukum adat.
- (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk RTBL yang lingkungannya terdiri BG tertentu dan/atau terdapat kegiatan BG yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat disampaikan melalui TABG atau dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah, kecuali

untuk BG fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Daerah.

- (4) Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

Bagian Kedua
Forum Dengar Pendapat
Pasal 182

- (1) Forum dengar pendapat diselenggarakan untuk memperoleh pendapat dan pertimbangan masyarakat atas penyusunan RTBL, rencana teknis BG tertentu atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan tahapan kegiatan yaitu:
 - a. penyusunan konsep RTBL atau rencana kegiatan penyelenggaraan BG yang menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
 - b. penyebarluasan konsep atau rencana sebagaimana dimaksud pada huruf a kepada masyarakat khususnya masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL dan BG yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan; dan
 - c. mengundang masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf b untuk menghadiri forum dengar pendapat.
- (3) Masyarakat yang diundang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL, rencana teknis BG tertentu dan penyelenggaraan BG yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (4) Hasil dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam dokumen risalah rapat yang ditandatangani oleh penyelenggara dan wakil dari peserta yang diundang.
- (5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berisi simpulan dan keputusan yang mengikat dan harus dilaksanakan oleh penyelenggara BG.
- (6) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan peraturan bupati.

Bagian Ketiga
Gugatan Perwakilan
Pasal 183

- (1) Gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan BG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 177 huruf d dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan

BG telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemantauan.

- (2) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan BG yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.
- (3) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara gugatan perwakilan.
- (4) Biaya yang timbul akibat dilakukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.

Pasal 184

Dalam hal tertentu Pemerintah Daerah dapat memfasilitasi dan menyelesaikan permasalahan kepada para pihak yang dirugikan dalam penyelenggaraan BG.

Bagian Keempat

Bentuk Peran Masyarakat

Pasal 185

Bentuk peran masyarakat dalam penyelenggaraan BG meliputi :

- a. bentuk peran masyarakat dalam tahap rencana pembangunan;
- b. bentuk peran masyarakat dalam proses pelaksanaan konstruksi;
- c. bentuk peran masyarakat dalam pemanfaatan BG;
- d. bentuk peran masyarakat dalam pelestarian BG; dan
- e. bentuk peran masyarakat dalam pembongkaran BG.

Pasal 186

Peran masyarakat dalam tahap rencana pembangunan BG dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. penyampaian keberatan terhadap rencana pembangunan BG yang tidak sesuai dengan RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau RTBL;
- b. pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah dalam rencana pembangunan BG; dan
- c. pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan BG.

Pasal 187

Peran Masyarakat dalam pelaksanaan konstruksi BG dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan;

- b. mencegah perbuatan perseorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan BG dan/atau mengganggu penyelenggaraan BG dan lingkungan;
- c. melaporkan kepada SKPD yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf b;
- d. melaporkan kepada SKPD yang berwenang tentang aspek teknis pembangunan BG yang membahayakan kepentingan umum; dan
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara BG atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyelenggaraan BG.

Pasal 188

Peran masyarakat dalam pemanfaatan BG dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pemanfaatan BG;
- b. mencegah perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengganggu pemanfaatan BG;
- c. melaporkan kepada SKPD yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas penyimpangan pemanfaatan BG;
- d. melaporkan kepada SKPD yang berwenang tentang aspek teknis Pemanfaatan BG yang membahayakan kepentingan umum; dan
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara BG atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan pemanfaatan BG.

Pasal 189

Peran masyarakat dalam pelestarian BG dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. memberikan informasi kepada SKPD yang berwenang atau pemilik BG tentang kondisi BG yang tidak terpelihara, yang dapat mengancam keselamatan masyarakat, dan yang memerlukan pemeliharaan;
- b. memberikan informasi kepada SKPD yang berwenang atau pemilik BG tentang kondisi BG bersejarah yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya;
- c. memberikan informasi kepada SKPD yang berwenang atau pemilik BG tentang kondisi BG yang kurang terpelihara dan mengancam keselamatan masyarakat dan lingkungannya; dan
- d. melakukan gugatan ganti rugi kepada pemilik BG atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik di dalam melestarikan BG.

Pasal 190

Peran masyarakat dalam pembongkaran BG dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. mengajukan keberatan kepada SKPD yang berwenang atas rencana pembongkaran BG yang masuk dalam kategori cagar budaya;

- b. mengajukan keberatan kepada SKPD yang berwenang atau pemilik BG atas metode pembongkaran yang mengancam keselamatan atau kesehatan masyarakat dan lingkungannya;
- c. melakukan gugatan ganti rugi kepada SKPD yang berwenang atau pemilik BG atas kerugian yang diderita masyarakat dan lingkungannya akibat yang timbul dari pelaksanaan pembongkaran BG; dan
- d. melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembongkaran BG.

Bagian Kelima

Tindak Lanjut

Pasal 191

- (1) Bupati melalui SKPD yang berwenang wajib menanggapi keluhan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 186, Pasal 187, Pasal 188, Pasal 189 dan Pasal 190 dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.
- (2) Tanggapan terhadap keluhan masyarakat ditindaklanjuti secara teknis/ administrasi oleh SKPD yang membidangi.

BAB VIII

PEMBINAAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 192

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

Pasal 193

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 192 ayat (1) berupa kebijakan yang dapat dituangkan ke dalam pedoman teknis, standar teknis BG dan tata cara operasionalisasinya.
- (2) Di dalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan RTRW, RDTR, Peraturan zonasi dan/atau RTBL serta dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli di bidang penyelenggaraan BG.
- (3) Pemerintah Daerah menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada penyelenggara BG.

- (4) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam peraturan bupati sebagai kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan BG.

Bagian Kedua
Pemberdayaan
Pasal 194

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 192 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah kepada penyelenggara BG.
- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas penyelenggara BG dengan kesadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan BG terutama di daerah rawan bencana.
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan di bidang penyelenggaraan BG.

Pasal 195

Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis BG dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan BG melalui:

- a. forum dengar pendapat dengan masyarakat;
- b. pendampingan pada saat penyelenggaraan BG dalam bentuk kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan dan pemberian tenaga teknis pendamping;
- c. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis dalam bentuk pemberian stimulan bahan bangunan yang dikelola masyarakat secara bergulir; dan/atau
- d. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi dalam bentuk penyiapan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

Pasal 196

Bentuk dan tata cara pelaksanaan forum dengar pendapat dengan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 195 huruf a diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

Bagian Ketiga
Pengawasan
Pasal 197

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan peraturan daerah ini melalui mekanisme penerbitan IMB, SLF, dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran BG.
- (2) Dalam pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan BG, Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat:

- a. dengan mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
- b. pada setiap tahapan penyelenggaraan BG;
- c. dengan mengembangkan sistem pemberian penghargaan berupa tanda jasa dan/ atau insentif untuk meningkatkan peran masyarakat.

BAB IX
SANKSI ADMINISTRATIF
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 198

- (1) Pemilik dan/atau pengguna BG 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 BG;
 - e. pembekuan IMB;
 - f. pencabutan IMB;
 - g. pembekuan SLF BG;
 - h. pencabutan SLF BG; atau
 - i. perintah pembongkaran BG.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Penyedia Jasa Konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi
- (4) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetor ke rekening kas Pemerintah Daerah.
- (5) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) didasarkan pada berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapatkan pertimbangan TABG.

Bagian Kedua
Sanksi Administratif Pada Tahap Pembangunan
Pasal 199

- (1) Pemilik BG yang melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (3), Pasal 26 ayat (1) dan ayat (4), Pasal 28 ayat (1), Pasal 130 ayat (2), Pasal 144 ayat (3) dan Pasal 151 ayat (2) dikenakan sanksi peringatan tertulis.

- (2) Pemilik BG yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik BG 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 IMB.
- (4) Pemilik BG yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB, dan perintah pembongkaran BG.
- (5) Dalam hal Pemilik BG tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik BG;
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah, pemilik BG juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai total BG yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari TABG

Pasal 200

- (1) Pemilik BG yang melaksanakan pembangunan BG nya melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya IMB.
- (2) Pemilik BG yang tidak memiliki IMB dikenakan sanksi berupa perintah pembongkaran.

Bagian Ketiga

Sanksi Administratif Pada Tahap Pemanfaatan

Pasal 201

- (1) Pemilik atau pengguna BG yang melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (3), Pasal 27 ayat (1), Pasal 142, Pasal 143 ayat (2), Pasal 146 ayat (3), Pasal 151 ayat (2) dan ayat (4) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau pengguna BG yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan BG dan pembekuan SLF.
- (3) Pemilik atau pengguna BG yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan

perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan SLF.

- (4) Pemilik atau pengguna BG yang terlambat melakukan perpanjangan SLF sampai dengan batas waktu berlakunya SLF, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1% (satu per seratus) dari nilai total BG yang bersangkutan.

BAB X

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 202

- (1) Selain Penyidik Umum yang berwenang melakukan penyidikan atas tindakan pidana sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dapat juga dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkup Pemerintah Daerah yang pengangkatannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berwenang :
 - a. melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan atau keterangan berkenaan dengan tindak pidana dalam penyelenggaraan BG;
 - b. melakukan pemeriksaan terhadap orang atau Badan Usaha yang diduga melakukan tindak pidana dalam penyelenggaraan BG;
 - c. memanggil orang untuk di dengar dan di periksa sebagai saksi atau tersangka dalam perkara tindak pidana dalam penyelenggaraan BG;
 - d. menggeledah tempat yang diduga digunakan untuk melakukan tindak pidana dalam penyelenggaraan BG;
 - e. melakukan pemeriksaan sarana dan prasarana penyelenggaraan BG dan menghentikan penyelenggaraan BG yang diduga digunakan untuk melakukan tindak pidana;
 - f. menyegel atau menyita alat penyelenggaraan BG yang digunakan untuk melakukan tindak pidana sebagai alat bukti;
 - g. mendatangkan tenaga ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara tindak pidana dalam penyelenggaraan BG;
 - h. Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berwenang memberitahukan dimulainya penyidikan perkara pidana kepada pejabat Polisi Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (3) Pelaksanaan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB XI

KETENTUAN PIDANA

Pasal 203

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna BG yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

- (2) Setiap pemilik dan/atau pengguna BG yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, yang mengakibatkan kerugian harta benda orang lain dan mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi yang merugikan orang lain dipidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB XII
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 204

- (1) BG yang sudah dilengkapi dengan IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dinyatakan tetap berlaku.
- (2) BG yang sudah dilengkapi IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun IMB yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka pemilik BG wajib mengajukan permohonan IMB baru, dan melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap.
- (3) BG yang sudah memiliki IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun dalam proses pembangunannya tidak sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam IMB, maka pemilik BG wajib mengajukan permohonan IMB baru atau melakukan perbaikan secara bertahap.
- (4) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (5) BG yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB, maka pemilik BG wajib mengajukan permohonan IMB.
- (6) BG yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB, dan bangunan yang sudah berdiri tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka pemilik bangunan wajib mengajukan permohonan IMB baru dan melakukan perbaikan secara bertahap.
- (7) BG pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi SLF, maka pemilik/pengguna BG wajib mengajukan permohonan SLF.
- (8) Untuk BG fungsi khusus, dalam hal persyaratan, penyelenggaraan dan pembinaan tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini, maka harus mengikuti Peraturan Pemerintah yang mengaturnya.
- (9) Pemerintah Daerah melaksanakan penertiban kepemilikan IMB dan SLF dengan ketentuan pentahapan sebagai berikut:
 - a. untuk BG selain dari fungsi hunian, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;
 - b. untuk BG fungsi hunian dengan spesifikasi tidak sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan paling lama 2 (dua) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini; dan

- c. untuk BG fungsi hunian dengan spesifikasi sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan paling lama 3 (tiga) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini.

BAB XIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 205

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2007 tentang Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Sikka Tahun 2007 Nomor 14 seri f Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sikka Nomor 25), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 206

Paling lama 6 (enam) bulan setelah berlakunya Peraturan Daerah ini, Bupati menetapkan peraturan pelaksana.

Pasal 207

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

Ditetapkan di Maumere
pada tanggal 11 September 2015

BUPATI SIKKA,
CAP.TTD.
YOSEPH ANSAR RERA

Diundangkan di Maumere
pada tanggal 11 September 2015

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SIKKA,
CAP.TTD.
VALENTINUS SILI TUPEN

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SIKKA TAHUN 2015 NOMOR 5
NOMOR REGISTRASI PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIKKA
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR NOMOR 05/2015

Salinan sesuai dengan Aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM

SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN SIKKA,



IMANUEL MABIKAFOLA

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIKKA
NOMOR 5 TAHUN 2015
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

BG sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Penyelenggaraan BG perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, serta untuk mewujudkan BG yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

BG merupakan salah satu wujud fisik dari pemanfaatan ruang yang karenanya setiap penyelenggaraan BG harus berlandaskan pada pengaturan penataan ruang.

Untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban penyelenggaraan BG, setiap BG harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis BG

Peraturan daerah ini berisi ketentuan yang mengatur berbagai aspek penyelenggaraan BG meliputi aspek fungsi BG, aspek persyaratan BG, aspek hak dan kewajiban pemilik dan Pengguna BG dalam tahapan penyelenggaraan BG, aspek Peran Masyarakat, aspek pembinaan oleh pemerintah, aspek sanksi, aspek ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

Peraturan daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan BG yang berlandaskan pada ketentuan di bidang penataan ruang, tertib secara administratif dan teknis, terwujudnya BG yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pengaturan fungsi BG dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar BG yang didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan BG dapat memenuhi persyaratan baik administratif maupun teknis BGnya 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 BG lebih efektif dan efisien, fungsi BG tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.

Pengaturan persyaratan administratif BG dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif

yang diperlukan untuk mendirikan BG, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan Bangunan Gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa BG yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah dalam bentuk izin mendirikan BG.

Kejelasan hak atas tanah adalah persyaratan mutlak dalam mendirikan BG, meskipun dalam Peraturan Daerah ini dimungkinkan adanya BG yang didirikan di atas tanah milik orang/pihak lain, dengan perjanjian. Dengan demikian kepemilikan BG dapat berbeda dengan kepemilikan tanah, sehingga perlu adanya pengaturan yang jelas dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan tanah.

Dengan diketahuinya persyaratan administratif BG oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan BG akan memberikan kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik.

Pelayanan pemberian izin mendirikan BG yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabilitas, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh Pemerintah Daerah.

Peraturan Daerah ini mengatur lebih lanjut persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan BG, agar masyarakat di dalam mendirikan BG mengetahui secara jelas persyaratan-persyaratan teknis yang harus dipenuhi sehingga BGnya dapat menjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman, dan aksesibel, sehingga secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya BG yang fungsional, layak huni, berjiwa, dan produktif, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Dengan dipenuhinya persyaratan teknis BG sesuai fungsi dan klasifikasinya, maka diharapkan kegagalan konstruksi maupun kegagalan BG dapat dihindari, sehingga pengguna bangunan dapat hidup lebih tenang dan sehat, rohaniyah dan jasmaniyah di dalam berkeluarga, bekerja, bermasyarakat dan bernegara.

Pengaturan BG dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian BG dan lingkungannya, berperikemanusiaan dan berkeadilan. Oleh karena itu, masyarakat diupayakan terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif dan bersinergi bukan hanya dalam rangka pembangunan dan Pemanfaatan BG untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan BG dan tertib penyelenggaraan BG pada umumnya.

Pengaturan Peran Masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan BG yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi pengguna dan masyarakat di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Peran

Masyarakat yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat melalui sarana yang disediakan atau melalui Gugatan Perwakilan.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai arah pelaksanaan bagi Pemerintah Daerah dalam melakukan Pembinaan Penyelenggaraan BG dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik. Pembinaan dilakukan untuk Pemilik BG, Pengguna BG, Penyedia Jasa Konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan BG yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, dengan penguatan kapasitas Penyelenggara BG.

Penyelenggaraan BG oleh Penyedia Jasa Konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas, manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, penyedia jasa Pengkaji Teknis BG, dan pelaksanaannya juga dilakukan berdasarkan ketentuan 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 BG. Penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan eksese di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan peraturan perundang-undangan lain. Pengenaan sanksi pidana dan tata cara pengenaan sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (5) dan Pasal 47 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang BG dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Peraturan Daerah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai penyelenggaraan BG di daerah sedangkan ketentuannya akan diatur lebih lanjut dengan peraturan bupati dengan tetap mempertimbangkan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan Daerah ini.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Cukup jelas

huruf c

Cukup jelas

huruf d

Cukup jelas

huruf e

Cukup jelas

huruf f

Yang dimaksud dengan “lebih dari satu fungsi” adalah apabila satu BG mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan/atau fungsi khusus.

Pasal 6

Ayat (1)

huruf a

Yang dimaksud dengan “bangunan rumah tinggal tunggal” adalah bangunan rumah tinggal yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.

huruf b

Yang dimaksud dengan “bangunan rumah tinggal deret” adalah beberapa bangunan rumah tinggal yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah tinggal lain, tetapi masing-masing mempunyai kaveling sendiri.

huruf c

Yang dimaksud dengan “bangunan rumah tinggal susun” adalah BG bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik 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.

huruf d

Yang dimaksud dengan “bangunan rumah tinggal sementara” adalah bangunan rumah tinggal yang dibangun untuk hunian sementara waktu dalam menunggu selesainya bangunan hunian yang bersifat permanen, misalnya bangunan untuk penampungan pengungsian dalam hal terjadi bencana alam atau bencana sosial.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “bangunan dengan tingkat kerahasiaan tinggi” antara lain bangunan militer dan istana kepresidenan, wisma negara, BG fungsi pertahanan, dan gudang penyimpanan bahan berbahaya.

Yang dimaksud dengan “bangunan dengan tingkat risiko bahaya tinggi” antara lain bangunan reaktor nuklir dan sejenisnya, gudang penyimpanan bahan berbahaya.

Penetapan BG dengan fungsi khusus dilakukan oleh Menteri dengan mempertimbangkan usulan dari SKPD berwenang terkait.

Ayat (6)

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Cukup jelas

huruf c

Cukup jelas

huruf d

Yang dimaksud dengan “BG mal-apartemen-perkantoran” adalah BG yang di dalamnya terdapat fungsi sebagai tempat perbelanjaan, tempat hunian tetap/apartemen, dan tempat perkantoran.

huruf e

Yang dimaksud dengan “BG mal-apartemen-perkantoran-perhotelan” adalah BG yang di dalamnya terdapat fungsi sebagai tempat perbelanjaan, tempat hunian tetap/apartemen, tempat perkantoran dan hotel.

Pasal 7

Ayat (1)

Klasifikasi BG merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi BG, agar dalam pembangunan dan pemanfaatan BG dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang harus diterapkan.

Dengan ditetapkannya fungsi dan Klasifikasi BG yang akan dibangun, maka pemenuhan persyaratan administratif dan teknisnya dapat lebih efektif dan efisien.

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

Ayat (9)

Kepemilikan atas BG dibuktikan antara lain dengan IMB atau surat keterangan kepemilikan bangunan pada bangunan rumah susun.

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Pengusulan fungsi dan Klasifikasi BG dicantumkan dalam permohonan izin mendirikan BG. Dalam hal Pemilik BG berbeda dengan pemilik tanah, maka dalam Permohonan IMB harus ada persetujuan pemilik tanah.

Usulan fungsi dan Klasifikasi BG diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis BG.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Perubahan fungsi misalnya dari BG fungsi hunian menjadi BG fungsi usaha.

Perubahan klasifikasi misalnya dari BG milik negara menjadi BG milik badan usaha, atau BG semi permanen menjadi BG permanen.

Perubahan fungsi dan klasifikasi misalnya BG hunian semi permanen menjadi BG usaha permanen.

Ayat (2)

Perubahan dari satu fungsi dan/atau klasifikasi ke fungsi dan/atau klasifikasi yang lain akan menyebabkan perubahan persyaratan yang harus dipenuhi, karena sebagai contoh persyaratan administratif dan teknis BG fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk BG fungsi hunian klasifikasi semi permanen; atau persyaratan administratif dan teknis BG fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk BG fungsi usaha (misalnya toko) klasifikasi permanen.

Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses izin mendirikan BG baru.

Sedangkan untuk perubahan klasifikasi dalam fungsi yang sama (misalnya dari fungsi hunian semi permanen menjadi hunian permanen) dapat dilakukan dengan revisi/perubahan pada izin mendirikan BG yang telah ada.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dokumen sertifikat hak atas tanah dapat berbentuk sertifikat Hak Milik (HM), sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), sertifikat Hak Guna Usaha (HGU), sertifikat Hak Pengelolaan (HPL), sertifikat Hak Pakai (HP), atau dokumen perolehan tanah lainnya seperti akta jual beli, kuitansi jual beli dan/atau bukti penguasaan tanah

lainnya seperti izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah, surat keterangan tanah dari lurah/kepala desa yang disahkan oleh camat.

Ketentuan mengenai keabsahan hak atas tanah disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Dalam mengajukan permohonan izin mendirikan BG, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Perjanjian tertulis ini menjadi pegangan dan harus ditaati oleh kedua belah pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur hukum perjanjian.

Ayat (5)

Izin dari pejabat yang berwenang dimaksud adalah untuk izin BG yang dibangun di atas air sungai dan air danau diberikan oleh Bupati sedangkan untuk BG diatas air laut diberikan oleh Gubernur sesuai pengaturan tentang Zonasi perairan.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan “persetujuan pemegang hak atas tanah” adalah persetujuan tertulis yang dapat dijadikan alat bukti telah terjadi kesepakatan pengalihan kepemilikan BG.

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 13

Ayat (1)

Izin mendirikan BG merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan BG, yang menjadi alat pengendali penyelenggaraan BG.

Ayat (2)

Proses pemberian izin mendirikan BG harus mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan murah/terjangkau.

Permohonan Izin Mendirikan BG merupakan proses awal mendapatkan izin mendirikan BG.

Pemerintah daerah menyediakan formulir Permohonan Izin Mendirikan BG yang informatif yang berisikan antara lain:

- status tanah (tanah milik sendiri atau milik pihak lain),
- data pemohon/Pemilik BG (nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, dll.), data lokasi (letak/alamat, batas-batas, luas, status kepemilikan, dll.);
- data rencana BG (fungsi/klasifikasi, luas BG, jumlah lantai/ketinggian, KDB, KLB, KDH, dll.); dan
- data Penyedia Jasa Konstruksi (nama, alamat, penanggung jawab penyedia jasa perencana konstruksi), rencana waktu pelaksanaan mendirikan BG, dan perkiraan biaya pembangunannya.

Persyaratan-persyaratan yang tercantum dalam Keterangan Rencana Kabupaten, selanjutnya digunakan sebagai ketentuan oleh pemilik dalam menyusun rencana teknis BGnya, di samping persyaratan-persyaratan teknis lainnya sesuai fungsi dan klasifikasinya.

Ayat (3)

Sebelum mengajukan permohonan izin mendirikan BG, setiap orang harus sudah memiliki surat Keterangan Rencana Kabupaten yang diperoleh secara cepat dan tanpa biaya.

Surat Keterangan Rencana Kabupaten diberikan oleh pemerintah daerah berdasarkan gambar peta lokasi tempat BG yang akan didirikan oleh pemilik.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku pada suatu lokasi/kawasan, seperti keterangan tentang:

- daerah rawan gempa/tsunami;
- daerah rawan longsor;
- daerah rawan banjir;
- tanah pada lokasi yang tercemar (brown field area);

- kawasan pelestarian; dan/atau
- kawasan yang diberlakukan arsitektur tertentu.

Pasal 14

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “persetujuan dari SKPD terkait” adalah rekomendasi teknis yang diberikan oleh instansi terkait yang berwenang, baik dari Pemerintah Daerah maupun Pemerintah.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan bidang jasa konstruksi yang mengatur tentang Jasa Konstruksi, Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Dalam hal pemohon juga adalah penguasa/pemilik tanah, maka yang dilampirkan adalah sertifikat kepemilikan tanah (yang dapat berupa HGB, HGU, hak pengelolaan, atau hak pakai) atau tanda bukti penguasaan/kepemilikan lainnya. Untuk tanda bukti yang bukan dalam bentuk sertifikat tanah, diupayakan mendapatkan fatwa penguasaan/kepemilikan dari SKPD yang berwenang.

Dalam hal pemohon bukan penguasa/pemilik tanah, maka dalam permohonan mendirikan BG yang bersangkutan harus terdapat persetujuan dari pemilik tanah, bahwa pemilik tanah menyetujui Pemilik BG untuk mendirikan BG dengan fungsi yang disepakati, yang tertuang dalam surat perjanjian pemanfaatan tanah antara calon Pemilik BG dengan pemilik tanah. Perjanjian tertulis tersebut harus dilampiri fotocopy tanda bukti penguasaan/ kepemilikan tanah.

Huruf b

Data pemohon meliputi nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, dll.

Huruf c

Rencana teknis disusun oleh penyedia jasa perencana konstruksi sesuai kaidah-kaidah profesi atau oleh ahli adat berdasarkan Keterangan Rencana Kabupaten untuk lokasi yang bersangkutan serta persyaratan-persyaratan administratif dan teknis yang berlaku sesuai fungsi dan Klasifikasi BG yang akan didirikan.

Rencana teknis yang dilampirkan dalam Permohonan Izin Mendirikan BG berupa pengembangan rencana BG, kecuali untuk rumah tinggal cukup prarencana BG.

Huruf d

Hasil analisis mengenai dampak lingkungan hanya untuk BG yang mempunyai dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.

Dalam hal dampak penting tersebut dapat diatasi secara teknis, maka cukup dengan UKL dan UPL.

Huruf e

Dokumen/surat-surat lainnya yang terkait misalnya rekomendasi teknis untuk BG di atas/di bawah sarana dan prasarana umum atau di atas/di bawah air, atau yang lainnya.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Huruf a

Rencana teknis untuk bangunan hunian rumah tinggal tunggal sederhana, terdiri atas:

- 1) Gambar pra rencana BG, terdiri atas gambar site plan/ situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
- 2) Spesifikasi teknis BG.

Rencana teknis untuk bangunan hunian rumah tinggal tunggal sederhana, terdiri atas:

- 1) Gambar pra rencana BG, terdiri atas gambar site plan/ situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
- 2) Spesifikasi teknis BG;
- 3) Rancangan arsitektur BG;
- 4) Rancangan struktur;
- 5) Rancangan utilitas secara sederhana.

Rencana teknis untuk bangunan hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana atau 2 lantai atau lebih dan gedung lainnya pada umumnya, terdiri atas:

- 1) Gambar rencana arsitektur terdiri atas gambar site plan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan dan spesifikasi umum finishing BG;
- 2) Gambar rancangan struktur;
- 3) Gambar rancangan utilitas;
- 4) Spesifikasi umum BG;
- 5) Perhitungan struktur untuk bangunan 2 lantai atau lebih dan/atau dengan bentang lebih dari 6 meter;
- 6) Perhitungan kebutuhan utilitas.

Huruf b

Rencana teknis untuk BG untuk kepentingan umum, terdiri atas:

- 1) Gambar rencana arsitektur terdiri atas gambar site plan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan dan spesifikasi umum finishing BG;
- 2) Gambar rancangan struktur;
- 3) Gambar rancangan utilitas;
- 4) Spesifikasi umum BG;
- 5) Perhitungan struktur untuk bangunan 2 lantai atau lebih dan/atau dengan bentang lebih dari 6 meter;
- 6) Perhitungan kebutuhan utilitas.

Huruf c

Rencana teknis untuk BG fungsi khusus, terdiri atas:

- 1) Gambar rencana arsitektur terdiri atas gambar site plan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan dan spesifikasi umum finishing BG;
- 2) Gambar rancangan struktur;
- 3) Gambar rancangan utilitas;
- 4) Spesifikasi umum BG;
- 5) Struktur untuk bangunan 2 lantai atau lebih dan/atau dengan bentang lebih dari 6 meter;
- 6) Perhitungan kebutuhan utilitas;
- 7) Rekomendasi SKPD terkait.

Huruf d

Rencana teknis untuk BG kedutaan besar negara asing dan BGdiplomatik lainnya, terdiri atas:

- 1) Gambar rencana arsitektur terdiri atas gambar site plan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan dan spesifikasi umum finishing BG;
- 2) Gambar rancangan struktur;

- 3) Gambar rancangan utilitas;
- 4) Spesifikasi umum BG;
- 5) Perhitungan struktur untuk bangunan 2 lantai atau lebih dan/atau dengan bentang lebih dari 6 meter;
- 6) Perhitungan kebutuhan utilitas;
- 7) Rekomendasi SKPD terkait;
- 8) Persyaratan dari negara bersangkutan.

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (1)

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Cukup jelas

huruf c

Cukup jelas

huruf d

Pagar halaman yang sifatnya sementara antara lain pagar halaman pembatas pada kegiatan konstruksi pembangunan BG.

huruf e

Bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu antara lain bangunan untuk pameran yang menggunakan konstruksi sementara (*knock down*).

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “SKPD teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang BG” di daerah yaitu Dinas Pekerjaan Umum atau Dinas Tata Ruang atau Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah atau Dinas Tata Ruang dan Permukiman atau Dinas Cipta Karya atau dengan sebutan lain.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai pengelolaan prasarana umum, sumber daya air, jaringan tegangan tinggi, kebencana-alamatan, dan perhubungan serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “diatur” adalah peraturan bupati mengenai ketentuan peruntukan lokasi diberlakukan sebagai dasar pemberian persetujuan mendirikan BG sampai RTRW, RDTR dan/atau RTBL untuk lokasi bersangkutan ditetapkan.

Pasal 27

Ayat (1)

Fungsi BG yang tidak sesuai dengan peruntukan lokasi sebagai akibat perubahan RTRW, RDTR, 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 BG.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai ganti rugi atau keperdataan, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Penetapan KDB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas BG 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 BG 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 BG sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai BG 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)

Yang dimaksud dengan “diatur” adalah peraturan bupati mengenai ketentuan intensitas BG diberlakukan sebagai dasar pemberian persetujuan mendirikan BG sampai RTRW, RDTR dan/atau RTBL untuk lokasi bersangkutan ditetapkan.

Pasal 29

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “daya dukung lingkungan” adalah kemampuan lingkungan untuk menampung kegiatan dan segala akibat/dampak yang ditimbulkan yang ada di dalamnya, antara lain kemampuan daya resapan air, ketersediaan air bersih, volume limbah yang ditimbulkan, dan transportasi.

Penetapan KDB dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keandalan BG; keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/atau tsunami; kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi; kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran; kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi; keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.

Penetapan KDB dimaksudkan pula untuk memenuhi persyaratan keamanan misalnya pertimbangan keamanan pada daerah istana kepresidenan, sehingga ketinggian BG di sekitarnya tidak boleh melebihi ketinggian tertentu. Juga untuk pertimbangan keselamatan penerbangan, sehingga untuk BG yang dibangun di sekitar pelabuhan udara tidak diperbolehkan melebihi ketinggian tertentu.

Dalam hal pemilik tanah memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum, misalnya untuk taman atau prasarana/sarana publik lainnya, maka pemilik bangunan dapat diberikan kompensasi/ insentif oleh pemerintah daerah. Kompensasi dapat berupa kelonggaran KLB (bukan KDB), sedangkan insentif dapat berupa keringanan pajak atau retribusi.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Letak Garis Sempadan BG 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 BG terluar untuk daerah sepanjang sungai/danau, diperhitungkan berdasarkan kondisi sungai, letak sungai, dan fungsi kawasan, serta diukur dari tepi sungai. Penetapan Garis Sempadan BG sepanjang sungai, yang juga disebut sebagai garis sempadan sungai, dapat digolongkan dalam:

- garis sempadan sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar.
- garis sempadan sungai bertanggul dalam kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar.
- 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.
- garis sempadan sungai tidak bertanggul dalam kawasan perkotaan, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada kedalaman sungai.
- 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.

Letak Garis Sempadan BG terluar untuk daerah pantai, diperhitungkan berdasarkan kondisi pantai, dan fungsi kawasan, dan diukur dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.

Penetapan Garis Sempadan BG yang terletak di sepanjang pantai, yang selanjutnya disebut sempadan pantai, dapat digolongkan dalam:

- kawasan pantai budidaya/non-lindung, perhitungan garis sempadan pantai didasarkan pada tingkat kelandaian/keterjalan pantai.
- kawasan pantai lindung, garis sempadan pantainya minimal 100 m dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.

Letak Garis Sempadan BG terluar untuk daerah sepanjang jalan kereta api dan jaringan tegangan tinggi, mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh SKPD yang berwenang.

Pertimbangan keselamatan dalam penetapan garis sempadan meliputi pertimbangan terhadap bahaya kebakaran, banjir, air pasang, tsunami, dan/atau keselamatan lalu lintas.

Pertimbangan kesehatan dalam penetapan garis sempadan meliputi pertimbangan sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Ayat (6)
Cukup jelas

Pasal 34

Ayat (1)
Pertimbangan keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/atau tsunami;
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 (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
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 (5)
Cukup jelas

Ayat (6)
Cukup jelas

Pasal 35

Cukup jelas

Pasal 36

Ayat (1)
Pertimbangan terhadap estetika bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitar BG dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas lingkungan, seperti melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur, penggunaan bahan, warna dan tekstur eksterior BG, serta penerapan penghematan energi pada BG.
Pertimbangan kaidah pelestarian yang menjadi dasar pertimbangan utama ditetapkan kawasan tersebut sebagai

cagar budaya, misalnya kawasan cagar budaya yang BGnya berarsitektur cina, kolonial, atau berarsitektur melayu.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Misalnya suatu kawasan ditetapkan sebagai kawasan berarsitektur melayu, atau suatu ditetapkan sebagai kawasan berarsitektur modern.

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 37

Cukup jelas

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Ayat (1)

Persyaratan daerah resapan berkaitan dengan pemenuhan persyaratan minimal koefisien daerah hijau yang harus disediakan, sedangkan akses penyelamatan untuk bangunan umum berkaitan dengan penyediaan akses kendaraan penyelamatan, seperti kendaraan pemadam kebakaran dan ambulans, untuk masuk ke dalam tapak BG yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “memenuhi keserasian” yaitu keseimbangan pencahayaan dari dalam bangunan dengan pencahayaan dari penerangan jalan umum, sehingga tidak menimbulkan terganggunya pandangan pengguna jalan umum.

Pasal 49

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai lingkungan hidup serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Pasal 50

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai lalu lintas dan angkutan jalan serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Pasal 51

Cukup jelas

Pasal 52

Cukup jelas

Pasal 53

Cukup jelas

Pasal 54

Cukup jelas

Pasal 55

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “kuat/kokoh” adalah kondisi struktur BG yang kemungkinan terjadinya kegagalan struktur BG 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 BG yang tidak mudah terguling, miring, atau tergeser selama umur bangunan yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan “persyaratan kelayakan” (serviceability) adalah kondisi struktur BG 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 BG 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 BG sesuai umur layanan teknis yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan beban muatan tetap adalah beban muatan mati atau berat sendiri BG dan beban muatan hidup yang timbul akibat fungsi BG.

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

Daktail merupakan kemampuan struktur BG untuk mempertahankan kekuatan dan kekakuan yang cukup, sehingga struktur gedung tersebut tetap berdiri walaupun sudah berada dalam kondisi di ambang keruntuhan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Cukup jelas

Ayat (10)

Cukup jelas

Pasal 56

Ayat (1)

Sistem proteksi pasif merupakan proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struktur BG sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dari kerugian saat terjadi kebakaran.

Pengaturan komponen arsitektur dan struktur BG antara lain dalam penggunaan bahan bangunan dan konstruksi yang tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, dan perlindungan pada bukaan.

Sistem proteksi aktif 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 BG, alat pemadam api ringan, dan/atau sprinkler.

Dalam hal pemilik rumah tinggal tunggal bermaksud melengkapi BGnya dengan sistem proteksi pasif dan/atau aktif, maka harus memenuhi persyaratan perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sesuai pedoman dan Standar Teknis yang berlaku.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai telekomunikasi, serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Yang dimaksud dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran BG adalah:

- a. bangunan umum termasuk apartemen, yang berpenghuni minimal 500 orang, atau yang memiliki luas minimal 5.000 m², atau mempunyai ketinggian BG lebih dari 8 lantai;
- b. khusus bangunan rumah sakit yang memiliki lebih dari 40 tempat tidur rawat inap, terutama dalam mengidentifikasi dan mengimplementasikan secara proaktif proses penyelamatan jiwa manusia;

khusus bangunan industri yang menggunakan, menyimpan, atau memroses bahan berbahaya dan beracun atau bahan cair dan gas mudah terbakar, atau yang memiliki luas bangunan minimal 5.000 m², atau beban hunian minimal 500 orang, atau dengan luas areal/site minimal 5.000 m².

Pasal 57

Cukup jelas

Pasal 58

Cukup jelas

Pasal 59

Cukup jelas

Pasal 60

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Bukaan permanen adalah bagian pada dinding yang terbuka secara tetap untuk memungkinkan sirkulasi udara.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 61

Cukup jelas

Pasal 62

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan kualitas air minum.

Huruf b
Cukup jelas
Huruf c
Cukup jelas

Pasal 63

Cukup jelas

Pasal 64

Cukup jelas

Pasal 65

Cukup jelas

Pasal 66

Cukup jelas

Pasal 67

Cukup jelas

Pasal 68

Cukup jelas

Pasal 69

Cukup jelas

Pasal 70

Cukup jelas

Pasal 71

Cukup jelas

Pasal 72

Cukup jelas

Pasal 73

Cukup jelas

Pasal 74

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “manusia berkebutuhan khusus” antara lain adalah manusia lanjut usia, penderita cacat fisik tetap, wanita hamil, anak-anak, dan penderita cacat fisik sementara.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 75

Cukup jelas

Pasal 76

Cukup jelas

Pasal 77

Cukup jelas

Pasal 78

Cukup jelas

Pasal 79

Cukup jelas

Pasal 80

Cukup jelas

Pasal 81

Cukup jelas

Pasal 82

Cukup jelas

Pasal 83

Cukup jelas

Pasal 84

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “prasarana dan/atau sarana umum” seperti jalur kanal atau jalur hijau atau sejenisnya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “di bawah air” yaitu BG yang dibangun berada di bawah permukaan air.

Yang dimaksud dengan “di atas air” yaitu BG yang dibangun berada di atas permukaan air, baik secara mengapung (mengikuti naik-turunnya muka air) maupun menggunakan panggung (tidak mengikuti naik-turunnya muka air).

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi atau ekstra tinggi atau ultra tinggi” adalah area di sepanjang jalur SUTT, SUTET atau SUTUT termasuk batas jalur sempadannya.

huruf a.

Cukup jelas

huruf b.

Cukup jelas

huruf c.

Cukup jelas

huruf d.

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai

pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi,
serta peraturan turunannya yang terkait.

huruf f.

Cukup jelas

Pasal 85

Cukup jelas

Pasal 86

Cukup jelas

Pasal 87

Cukup jelas

Pasal 88

Cukup jelas

Pasal 89

Cukup jelas

Pasal 90

Cukup jelas

Pasal 91

Cukup jelas

Pasal 92

Cukup jelas

Pasal 93

Cukup jelas

Pasal 94

Cukup jelas

Pasal 95

Cukup jelas

Pasal 96

Cukup jelas

Pasal 97

Cukup jelas

Pasal 98

Cukup jelas

Pasal 99

Cukup jelas

Pasal 100

Cukup jelas

Pasal 101

Cukup jelas

Pasal 102

Cukup jelas

Pasal 103

Cukup jelas

Pasal 104

Cukup jelas

Pasal 105

Cukup jelas

Pasal 106

Cukup jelas

Pasal 107

Cukup jelas

Pasal 108

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “kearifan lokal” yaitu petuah atau ketentuan atau norma yang mengandung kebijaksanaan dalam berbagai peri kehidupan masyarakat setempat sebagai warisan turun temurun dari leluhur.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 109

Cukup jelas

Pasal 110

Cukup jelas

Pasal 111

Cukup jelas

Pasal 112

Cukup jelas

Pasal 113

Cukup jelas

Pasal 114

Cukup jelas

Pasal 115

Cukup jelas

Pasal 116

Cukup jelas

Pasal 117

Cukup jelas

Pasal 118

Cukup jelas

Pasal 119

Cukup jelas

Pasal 120

Cukup jelas

Pasal 121

Cukup jelas

Pasal 122

Cukup jelas

Pasal 123

Cukup jelas

Pasal 124

Cukup jelas

Pasal 125

Yang dimaksud dengan “swakelola” adalah kegiatan BG yang diselenggarakan sendiri oleh Pemilik BG tanpa menggunakan penyedia jasa di bidang perencanaan, pelaksanaan dan/atau pengawasan.

Pasal 126

Cukup jelas

Pasal 127

Cukup jelas

Pasal 128

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “pejabat yang berwenang” adalah pejabat yang menjalankan urusan pemerintahan di bidang BG.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 129

Cukup jelas

Pasal 130

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan bidang jasa konstruksi serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 131

Cukup jelas

Pasal 132
Cukup jelas

Pasal 133
Cukup jelas

Pasal 134
Cukup jelas

Pasal 135
Cukup jelas

Pasal 136
Cukup jelas

Pasal 137
Cukup jelas

Pasal 138
Cukup jelas

Pasal 139
Cukup jelas

Pasal 140
Cukup jelas

Pasal 141
Cukup jelas

Pasal 142
Cukup jelas

Pasal 143
Cukup jelas

Pasal 144
Cukup jelas

Pasal 145
Cukup jelas

Pasal 146
Cukup jelas

Pasal 147
Cukup jelas

Pasal 148
Cukup jelas

Pasal 149
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai cagar budaya serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Pasal 150
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “SKPD terkait” adalah SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang BG yang dilindungi dan dilestarikan.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 151

Cukup jelas

Pasal 152

Cukup jelas

Pasal 153

Cukup jelas

Pasal 154

Cukup jelas

Pasal 155

Cukup jelas

Pasal 156

Cukup jelas

Pasal 157

Cukup jelas

Pasal 158

Cukup jelas

Pasal 159

Cukup jelas

Pasal 160

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “pendataan BG” adalah kegiatan inventarisasi data umum, data teknis, data status riwayat dan gambar legger bangunan ke dalam database BG.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 161

Cukup jelas

Pasal 162

Cukup jelas

Pasal 163

Cukup jelas

Pasal 164

Cukup jelas

Pasal 165

Cukup jelas

Pasal 166

Cukup jelas

Pasal 167

Cukup jelas

Pasal 168

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai Penanggulangan Bencana, serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Pasal 169

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan fasilitas penyediaan air bersih adalah penyediaan air bersih yang kualitasnya memadai untuk diminum serta digunakan untuk kebersihan pribadi atau rumah tangga tanpa menyebabkan risiko bagi kesehatan.

Yang dimaksud dengan fasilitas sanitasi adalah fasilitas kebersihan dan kesehatan lingkungan yang berkaitan dengan saluran air (drainase), pengelolaan limbah cair dan/atau padat, pengendalian vektor dan pembuangan tinja.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 170

Ayat (1)

Penentuan kerusakan BG dilakukan oleh Pengkaji Teknis.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan rehabilitasi adalah perbaikan dan pemulihan semua aspek pelayanan publik atau masyarakat sampai tingkat yang memadai pada wilayah pasca-bencana dengan sasaran utama untuk normalisasi atau berjalannya secara wajar semua aspek pemerintahan dan kehidupan masyarakat pada wilayah pascabencana.

Ayat (3)

Yang dimaksud rumah masyarakat adalah rumah tinggal berupa rumah individual atau rumah bersama yang berbentuk BG dengan fungsi sebagai hunian warga masyarakat yang secara fisik terdiri atas komponen BG pekarangan atau tempat berdirinya bangunan dan utilitasnya.

Yang dimaksud dengan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat adalah bantuan Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagai stimulan untuk membantu masyarakat memperbaiki rumahnya yang rusak akibat bencana agar dapat dihuni kembali.

Ayat (4)

Bantuan perbaikan disesuaikan dengan kemampuan anggaran Pemerintah Daerah.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Yang dimaksud dengan pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah adalah Kepala Kecamatan atau Kepala Kelurahan/Desa.

Ayat (10)

Proses Peran Masyarakat dimaksudkan agar:

- a. masyarakat mendapatkan akses pada proses pengambilan keputusan dalam perencanaan dan pelaksanaan rehabilitasi rumah di wilayahnya;
- b. masyarakat dapat bermukim kembali ke rumah asalnya yang telah direhabilitasi;
- c. masyarakat membangun rumah sederhana sehat dengan dilengkapi dokumen IMB.

Ayat (11)

Cukup jelas

Ayat (12)

Cukup jelas

Pasal 171

Yang dimaksud dengan “bencana” adalah peristiwa atau rangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat yang disebabkan, baik oleh faktor alam dan/atau faktor non-alam maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis.

Pasal 172

Cukup jelas

Pasal 173

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam hal di daerah bersangkutan tidak tersedia tenaga ahli yang berkompeten untuk ditugaskan sebagai anggota TABG, maka dapat diangkat tenaga ahli dari daerah lain.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 174

Cukup jelas

Pasal 175

Cukup jelas

Pasal 176

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai keuangan negara dan keuangan daerah, yaitu UU No. 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara, PP No. 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 177

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Cukup jelas

huruf c

Cukup jelas

huruf d

Yang dimaksud dengan “pengajuan Gugatan Perwakilan” adalah gugatan perdata yang diajukan oleh sejumlah orang (dalam jumlah tidak banyak misalnya satu atau dua orang) sebagai perwakilan kelas mewakili kepentingan dirinya sekaligus sekelompok orang atau pihak yang dirugikan sebagai korban yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antar wakil kelompok dan anggota kelompok dimaksud.

Pasal 178

Cukup jelas

Pasal 179

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “menjaga ketertiban” adalah sikap perseorangan untuk ikut menciptakan ketenangan, kebersihan dan kenyamanan serta sikap mencegah perbuatan kelompok yang mengarah pada perbuatan kriminal dengan melaporkannya kepada pihak yang berwenang.

Yang dimaksud dengan “mengurangi tingkat keandalan BG” adalah perbuatan perseorangan atau kelompok yang menjurus pada perbuatan negatif yang dapat berpengaruh keandalan BG seperti merusak, memindahkan dan/atau menghilangkan peralatan dan perlengkapan BG.

Yang dimaksud dengan “mengganggu penyelenggaraan BG” adalah perbuatan perseorangan atau kelompok yang menjurus pada perbuatan negatif yang berpengaruh pada proses penyelenggaraan BG seperti menghambat jalan masuk ke lokasi atau meletakkan benda-benda yang dapat membahayakan keselamatan manusia dan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 180

Cukup jelas

Pasal 181

Cukup jelas

Pasal 182

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Masyarakat yang diundang dapat terdiri atas perseorangan, kelompok masyarakat, organisasi kemasyarakatan, masyarakat ahli, dan/atau masyarakat hukum adat.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 183

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “hukum acara Gugatan Perwakilan” yaitu Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2002 tentang Hukum Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 184

Yang dimaksud dengan “dalam hal tertentu” adalah keterlibatan pemerintah daerah dalam memfasilitasi masyarakat baik secara perseorangan dan/atau kelompok kurang mampu yang berperkara.

Pasal 185

Cukup jelas

Pasal 186

Cukup jelas

Pasal 187

Cukup jelas

Pasal 188

Cukup jelas

Pasal 189

Cukup jelas

Pasal 190

Cukup jelas

Pasal 191

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai tindak lanjut keluhan masyarakat secara administratif dan teknis.

Pasal 192

Cukup jelas

Pasal 193

Cukup jelas

Pasal 194

Cukup jelas

Pasal 195

Cukup jelas

Pasal 196

Cukup jelas

Pasal 197

Cukup jelas

Pasal 198

Cukup jelas

Pasal 199

Cukup jelas

Pasal 200

Cukup jelas

Pasal 201

Cukup jelas

Pasal 202

Cukup jelas

Pasal 203

Cukup jelas

Pasal 204

Cukup jelas

Pasal 205

Cukup jelas

Pasal 206

Cukup jelas

Pasal 207

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SIKKA NOMOR 82