



BUPATI LAMPUNG SELATAN

PROVINSI LAMPUNG

PERATURAN DAERAH KABUPATEN LAMPUNG SELATAN

NOMOR 06 TAHUN 2014

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI LAMPUNG SELATAN,

- Menimbang : a. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
- b. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus berlandaskan pada Rencana Tata Ruang Wilayah;
- c. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c tersebut di atas, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 4 Tahun 1956, Undang-Undang Darurat Nomor 5 Tahun 1956, Undang-Undang Darurat Nomor 6 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II termasuk Kota Praja dalam Lingkungan Daerah Tingkat I Sumatera Selatan sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1821);
2. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 3317);
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670);
4. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 3833);
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor);

6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 4247);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4548);
8. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 4723);
9. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 4725);
10. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
11. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
12. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
13. Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2009 tentang Rumah Sakit (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5072);
14. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
15. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 3838);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 1999 tentang Pelaksanaan Peran Serta Masyarakat dalam Penyelenggaraan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 3838);

18. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 52 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Telekomunikasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 3980);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 4532);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 4833);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 Tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 7);
24. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 5103);
25. Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1990 tentang Penggunaan Tanah Bagi Kawasan Industri;
26. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan;
27. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993, tentang Kriteria Penetapan Garis Sempadan Sungai;
28. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 66/PRT/1993, tentang Teknis Penyelenggaraan Bangunan Industri Dalam Rangka Penanaman Modal;
29. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 276);
30. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
31. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
32. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2006 tentang Penyelenggaraan Perumahan Kawasan Khusus;
33. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 16/PERMEN/M/2006 tentang Penyelenggaraan Perumahan Kawasan Industri;
34. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 33 Tahun 2006 tentang Pedoman Umum Mitigasi Bencana:

35. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
36. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
37. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
38. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
39. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
40. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
41. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 5/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Di Kawasan Perkotaan;
42. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
43. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2008 tentang Penyusunan Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran;
44. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
45. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 11/PRT/M/2009 tentang Pedoman Persetujuan Substansi dalam Penetapan Rancangan Peraturan Daerah tentang RTRW Provinsi dan RTRW Daerah beserta Rencana Rincinya;
46. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 15/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Provinsi;
47. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2009 tentang Pedoman Teknis Manajemen Proteksi Kebakaran di Perkotaan;
48. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung;
49. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pendataan Bangunan Gedung;
50. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 18/PRT/M/2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan;
51. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (Berita Negara Nomor 2010 Tahun 276);
52. Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 08 Tahun 2010 tentang Kriteria dan Sertifikasi Bangunan Ramah Lingkungan;
53. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/KPTS/2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Kabupaten;

54. Peraturan Daerah Provinsi Lampung Nomor 01 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Lampung Tahun 2009-2029;
55. Peraturan Gubernur Lampung Nomor 22 Tahun 2006 tentang Persyaratan dan Penerapan Arsitektur Lampung pada Bangunan Gedung;
56. Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan Nomor 06 Tahun 2008 tentang Pembentukan, Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Lampung Selatan sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Daerah Nomor 23 Tahun 2012 (Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2012 Nomor 23 Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Selatan Nomor 23);
57. Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan Nomor 15 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lampung Selatan (Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2012 Nomor 15 Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Selatan Nomor 15).

Dengan Persetujuan Bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN LAMPUNG SELATAN**

dan

BUPATI LAMPUNG SELATAN

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

**Bagian Kesatu
Pengertian**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Lampung Selatan.
2. Bupati adalah Bupati Lampung Selatan.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati Lampung Selatan dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah Kabupaten Lampung Selatan.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Lampung Selatan.
5. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan Konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
6. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.

7. Bangunan induk adalah bangunan gedung yang mempunyai fungsi utama dalam satu kaveling/persil.
8. Bangunan adat adalah bangunan gedung yang didirikan berdasarkan kaidah-kaidah adat atau tradisi masyarakat sesuai budayanya, misalnya bangunan adat.
9. Rumah adalah bangunan yang terdiri atas ruangan atau gabungan ruangan yang berhubungan satu sama lain, yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian
10. Bangunan deret adalah bangunan dalam satu kaveling/persil yang sisi-sisinya tidak mempunyai jarak bebas samping, dan dinding-dindingnya digunakan bersama.
11. Bangunan tunggal/renggang adalah bangunan dalam satu kaveling/persil yang sisi-sisinya mempunyai jarak bebas dengan bangunan-bangunan dan batas perpetakan sekitarnya.
12. Bangunan permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi memiliki kekuatan lebih dari 15 (Lima belas) tahun.
13. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi memiliki kekuatan antara lima tahun sampai 15 (lima belas) tahun.
14. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang digunakan sebagai tempat penyimpanan/tempat bekerja/tempat tinggal yang bersifat digunakan sementara waktu dan dari segi konstruksi umurnya kurang dari 5 (lima) tahun.
15. Bangunan cagar budaya adalah bangunan/tugu/monumen yang berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagian atau sisa-sisanya, yang berumur sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya yang khas dan mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun serta dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan
16. Kaveling/persil adalah suatu perpetakan tanah dengan batas-batas tertentu yang dapat dipergunakan bagi pembangunan gedung.
17. Perkarangan adalah bagian dari suatu kaveling/persil, termasuk daerah hijau pada bangunan (DHB) yang tidak merupakan bagian dari bangunan gedung.
18. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan bangunan gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
19. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
20. Mendirikan bangunan gedung adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan kegiatan pengadaan bangunan gedung.
21. Mengubah bangunan gedung adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah atau mengurangi bagian bangunan tanpa mengubah fungsi bangunan.
22. Membongkar bangunan gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
23. Izin mendirikan Bangunan gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik untuk membangun baru, mengubah memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
24. Laik fungsi bangunan adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.

25. Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.
26. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung yang susunan anggotanya ditunjukkan secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
27. Pemohon adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang mengajukan permohonan IMB SLF, Bukti kepemilikan bangunan gedung dan/atau Persetujuan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung.
28. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
29. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
30. Pengawasan adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB.
31. 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.
32. Persetujuan rencana teknis adalah pernyataan tertulis tentang dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung yang telah dinilai/dievaluasi.
33. Pengesahan rencana teknis adalah pernyataan hukum dalam bentuk pembubuhan tanda tangan pejabat yang berwenang serta stempel/cap resmi, yang menyatakan kelayakan dokumen yang dimaksud dalam persetujuan tertulis atas pemenuhan seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung.
34. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
35. Rencana Tata Ruang wilayah kabupaten yang selanjutnya disebut RTRW adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten Lampung Selatan
36. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disebut RDTR adalah rencana detail tata ruang kabupaten Lampung Selatan dan rencana tata ruang kawasan strategis Kabupaten Lampung Selatan yang disusun sebagai perangkat operasional rencana umum tata ruang dan dijadikan dasar bagi penyusunan peraturan zonasi.
37. Rencana tata bangunan dan lingkungan selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan di Kabupaten Lampung Selatan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
38. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang di kabupaten Lampung Selatan dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya ada didalam rencana detail tata ruang.

39. Garis sempadan bangunan yang selanjutnya disingkat GSB 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.
40. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
41. 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.
42. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
43. Koefisien Tapak Basement yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basement dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
44. Daerah Hijau pada Bangunan yang selanjutnya disingkat DHB adalah ruang terbuka pada bagian bangunan gedung yang dimanfaatkan untuk penghijauan.
45. Jarak antara bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari bidang terluar antara massa bangunan gedung di dalam satu kaveling/persil.
46. Tinggi bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar ke bagian tertinggi dari konstruksi bangunan gedung tersebut.
47. Peil lantai dasar bangunan adalah ketinggian lantai dasar yang diukur dari titik referensi tertentu yang ditetapkan.
48. Signage adalah pertandaan termasuk papan iklan/reklame yang penempatannya pada bangunan gedung, kaveling, pagar, atau ruang publik.
49. SUTET (Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi) adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara bertegangan diatas 245 kv sesuai dengan standar ketenagalistrikan.
50. SUTT (Saluran Udara Tegangan Tinggi) adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara bertegangan diatas 35 kv sampai dengan 245 kv sesuai dengan standar ketenagalistrikan.
51. Analisis mengenal dampak lingkungan (AMDAL) adalah Kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
52. Upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL) adalah kajian mengenai identifikasi dampak-dampak dari suatu rencana usaha dan/atau kegiatan yang tidak wajib dilengkapi dengan AMDAL.
53. Fasilitas parkir adalah lokasi yang ditentukan sebagai tempat pemberhentian kendaraan yang tidak bersifat sementara untuk melakukan kegiatan pada suatu kurun waktu.

54. Satuan ruang parkir (SRP) adalah ukuran luas efektif untuk meletakkan kendaraan (mobil penumpang, bus/truk, atau sepeda motor), termasuk ruang bebas dan lebar buka pintu.
55. SNI (Standar Nasional Indonesia) adalah suatu spesifikasi teknis atau sesuatu yang dibakukan, disusun berdasarkan konsensus semua pihak terkait, dengan memperhatikan syarat-syarat kesehatan, keamanan, keselamatan lingkungan, perkembangan IPTEK, pengalaman, perkembangan masa kini dan mendatang untuk memperoleh manfaat sebesar-besarnya, yang ditetapkan oleh BSN (Badan Standardisasi Nasional) dan berlaku secara nasional di Indonesia.
56. Kegagalan bangunan gedung adalah kinerja bangunan gedung dalam tahap pemanfaatan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian ditinjau dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan/atau keselamatan umum.
57. Pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
58. Perawatan bangunan gedung adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
59. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
60. Pelestarian bangunan gedung/lingkungannya adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keadalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
61. Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertip dan tercapai keadalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
62. Pengaturan adalah penyusunan dan pelembaran peraturan perundang-undangan pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya dimasyarakat.
63. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran serta penyelenggara bangunan gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
64. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
65. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan, secara visual mengukur, dan mencatat nilai indikator, gejala, atau kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian, atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
66. Pengujian adalah kegiatan pemeriksaan dengan menggunakan peralatan termasuk penggunaan fasilitas laboratorium untuk menghitung dan menetapkan nilai indikator kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian, atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.

Bagian Kedua Maksud, Tujuan, dan Lingkup

Paragraf 1 Maksud

Pasal 2

Maksud dari Peraturan Daerah ini adalah sebagai acuan sekurang-kurangnya untuk mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung sejak dari perizinan, perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, kelaikan bangunan gedung agar sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2 Tujuan

Pasal 3

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:

- a. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Paragraf 3 Lingkup Peraturan

Pasal 4

Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi :

- a. ketentuan mengenai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. persyaratan bangunan gedung;
- c. penyelenggaraan bangunan gedung;
- d. penyelenggaraan bangunan gedung didaerah lokasi bencana;
- e. tim ahli bangunan gedung;
- f. izin mendirikan bangunan (IMB);
- g. sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
- h. peran masyarakat;
- i. pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung ;
- j. sanksi dan denda;
- k. ketentuan peralihan dan;
- l. ketentuan penutup.

BAB II FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan mengenai pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kabupaten dan/atau RTBL.

- (2) Fungsi bangunan gedung meliputi :
- a. bangunan gedung fungsi hunian, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
 - b. bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
 - c. bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
 - d. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya;
 - e. bangunan gedung fungsi khusus dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat risiko bahaya tinggi; dan
 - f. bangunan gedung lebih dari 1 (satu) fungsi.

Pasal 6

- (1) Bangunan gedung 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) Bangunan gedung 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) Bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk :
- a. bangunan gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran non pemerintah dan sejenisnya;
 - b. bangunan gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
 - c. bangunan gedung pabrik;
 - d. bangunan gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
 - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
 - f. bangunan gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara; dan
 - g. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya.
- (4) Bangunan gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk :
- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan sebagainya;

- b. bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
 - c. bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, bangunan gedung adat dan sejenisnya;
 - d. bangunan gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya; dan
 - e. bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
- (5) Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi, seperti reaktor nuklir, instalasi pertahanan keamanan dan bangunan sejenis lainnya yang ditetapkan oleh Menteri.
- (6) Bangunan gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari 1 (satu) fungsi dapat berbentuk :
- a. bangunan rumah bersatu dengan toko (ruko);
 - b. bangunan rumah bersatu dengan kantor (rukan);
 - c. bangunan rumah bersatu dengan ruang usaha lainnya;
 - d. bangunan gedung mal- apartemen;
 - e. bangunan gedung mal-perkantoran; dan
 - f. perhotelan, dan sejenisnya.

Pasal 7

- (1) Fungsi bangunan gedung diusulkan oleh calon pemilik bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW dan/atau RTBL Kabupaten dan persyaratan yang diwajibkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Penetapan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh Bupati melalui penerbitan IMB.
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memperoleh persetujuan dan penetapan oleh Pemerintah Daerah.

Bagian Kedua Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 8

- (1) Klasifikasi bangunan gedung menurut klasifikasi fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan:
 - a. Klasifikasi tingkat Kompleksitas meliputi:
 - 1. bangunan gedung sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah ada desain prototipnya;
 - 2. bangunan gedung tidak sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi tidak sederhana, dan;
 - 3. bangunan gedung khusus yaitu bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan/atau teknologi khusus.

- b. Klasifikasi tingkat Permanensi meliputi :
1. bangunan gedung darurat atau sementara yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai 5 (lima) tahun;
 2. bangunan gedung semi permanen yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun; dan
 3. bangunan gedung permanen yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 15 (lima belas) tahun.
- c. Klasifikasi tingkat Risiko Kebakaran meliputi :
1. bangunan gedung tingkat Resiko kebakaran rendah yaitu berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, Desain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentukannya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada didalamnya memiliki tingkat mudah terbakar rendah sebagaimana angka klasifikasi risiko bahan kebakaran 7 (tujuh);
 2. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran sedang yaitu berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, Desain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentukannya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada didalamnya memiliki tingkat mudah terbakar sedang sebagaimana angka klasifikasi resiko bahaya kebakaran 5 (lima) dan 6 (enam);
 3. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi yaitu berupa bangunan gedung karena fungsinya, Desain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentukannya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada didalamnya memiliki tingkat mudah terbakar tinggi hingga sangat tinggi sebagaimana angka klasifikasi resiko bahaya kebakaran 3 (tiga) dan 4 (empat); dan
 4. angka klasifikasi resiko bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada angka 1, 2 dan 3 mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.
- d. Klasifikasi zonasi gempa bumi dan tsunami :
1. klasifikasi zonasi gempa didaerah termasuk zonasi 4 (empat) dan zonasi 5 (lima) yang dapat dirinci dengan mikro zonasi pada kawasan-kawasan dalam Daerah.
 2. klasifikasi zonasi tsunami di Daerah termasuk zonasi 4 (empat) yaitu kawasan-kawasan sepanjang pesisir pantai dalam kawasan Daerah.
 3. angka klasifikasi zonasi sebagaimana dimaksud pada angka 1 dan 2 mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.
- e. Klasifikasi lokasi bangunan meliputi :
1. bangunan gedung di lokasi renggang yaitu bangunan yang terletak pada KDB kurang dari 40% dan daerah pinggiran/luar kota sebagaimana diatur dalam RTRW;
 2. bangunan gedung di lokasi sedang yaitu bangunan yang terletak pada KDB antara 40% sampai 60% dan daerah pemukiman sebagaimana diatur dalam RTRW; dan
 3. bangunan gedung di lokasi padat yaitu bangunan yang terletak pada KDB lebih dari 60% dan daerah perdagangan/pusat kota sebagaimana diatur dalam RTRW.
- f. Klasifikasi ketinggian bangunan gedung meliputi :
1. bangunan gedung bertingkat rendah yaitu bangunan dengan ketinggian antara 1 (satu) sampai 4 (empat) lantai;
 2. bangunan gedung bertingkat sedang yaitu bangunan dengan ketinggian antara 4 (empat) sampai 8 (delapan) lantai;

3. bangunan gedung bertingkat tinggi yaitu bangunan dengan ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai; dan
 4. ketinggian ruangan lebih dari 5,5 (lima koma lima) dihitung sebagai 2 (dua) lantai.
- g. Klasifikasi kepemilikan meliputi :
1. bangunan gedung milik Negara/Daerah yaitu bangunan yang kepemilikannya oleh Negara/Pemerintah Provinsi/Pemerintah Daerah termasuk kepemilikan bangunan oleh yayasan-yayasan yang dibentuknya yang tidak bersifat komersial dan murni untuk pelayanan masyarakat;
 2. bangunan gedung milik perorangan yaitu bangunan yang kepemilikannya oleh pribadi/ perorangan; dan
 3. bangunan gedung milik badan usaha yaitu bangunan yang kepemilikannya oleh badan usaha swasta dan/atau badan usaha milik Negara, milik Pemerintah Provinsi, milik Pemerintah Daerah untuk pelayanan jasa usaha atau usaha umum.

Pasal 9

- (1) Bupati menetapkan klasifikasi bangunan gedung atau bagian dari gedung berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan pada bangunan gedung melalui penerbitan IMB, kecuali untuk bangunan gedung dengan fungsi khusus.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diubah dengan mengajukan permohonan IMB baru.
- (3) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan ruang yang diatur dalam RTRW Kabupaten dan/atau RTBL.
- (4) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung baru.
- (5) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) melalui proses penerbitan IMB baru.
- (6) Perubahan klasifikasi gedung harus melalui proses revisi IMB.
- (7) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung dan/atau kepemilikan bangunan gedung.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 10

Pemerintah Daerah, melalui Dinas Pekerjaan Umum atau Instansi yang ditunjuk menyelenggarakan pendataan bangunan gedung sesuai dengan Peraturan perundang-undangan.

BAB III
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 11

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi :
 - a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung, dan
 - c. IMB.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi :
 - a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas :
 1. persyaratan peruntukan lokasi;
 2. intensitas bangunan gedung;
 3. arsitektur bangunan gedung;
 4. pengendalian dampak lingkungan untuk bangunan gedung tertentu; dan
 5. rencana tata bangunan dan lingkungan.
 - b. persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri atas :
 1. persyaratan keselamatan;
 2. persyaratan kesehatan;
 3. persyaratan kenyamanan; dan
 4. persyaratan kemudahan.

Bagian Kedua
Persyaratan Administratif

Paragraf 1
Status Kepemilikan Hak Atas Tanah

Pasal 12

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan di atas tanah milik sendiri atau milik pihak lain yang status tanahnya jelas dan atas izin pemilik tanah.
- (2) Bukti status tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
 - a. Sertifikat hak atas tanah;
 - b. Akta jula beli;
 - c. Girik; dan
 - d. bukti kepemilikan tanah lainnya yang sah.
- (3) Pada pembangunan gedung diatas/bawah lahan yang pemilikannya pihak lain (program, badan usaha atau Pemerintah Daerah) pemilik bangunan gedung harus membuat perjanjian pemanfaatan tanah secara tertulis dengan pihak pemilik tanah.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus memperhatikan batas waktu berakhirnya status hak atas tanah.
- (5) Bangunan gedung yang karena faktor budaya atau tradisi setempat harus dibangun di atas air sungai, air laut, air danau harus mendapatkan izin dari Bupati.

- (6) Bangunan gedung yang akan dibangun diatas tanah milik sendiri atau diatas tanah milik orang lain yang terletak dikawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang diatur dalam RTRW/RDTR/RTBL/Rencana zonasi Daerah.

Paragraf 2
Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 13

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung harus memiliki surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Bupati, kecuali kepemilikan bangunan gedung dengan fungsi khusus.
- (2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Status kepemilikan rumah adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku dilingkungan masyarakatnya.
- (4) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada Bupati untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
- (5) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) oleh pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.
- (6) Status kepemilikan rumah adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku dilingkungan masyarakatnya.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai Tata cara pembuktian kepemilikan bangunan gedung kecuali sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 3
Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 14

- (1) Setiap perorangan atau badan yang melakukan rencana kegiatan pembangunan gedung/mendirikan gedung wajib memiliki dokumen IMB dari Bupati, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Bupati menerbitkan IMB untuk kegiatan pembangunan :
 - a. pembangunan gedung baru, dan/atau prasarana bangunan gedung;
 - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
 - c. pemugaran/pelestarian.
- (3) Setiap rehabilitasi sedang dan rehabilitasi berat secara renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dengan peralihan fungsi bangunan gedung wajib kembali memiliki dokumen baru IMB.
- (4) Setiap rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti ketentuan-ketentuan dalam keterangan rencana (*advis planning*) untuk lokasi yang bersangkutan.

- (5) Pemerintah Daerah melalui Dinas Pekerjaan Umum atau Instansi yang ditunjuk, wajib memberikan surat Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada setiap calon pemohon IMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.
- (6) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
- (7) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terdiri dari :
- a. surat permohonan izin mendirikan bangunan, yang bentuknya ditetapkan dengan Keputusan Bupati;
 - b. surat bukti tentang status hak atas tanah, berupa sertifikat tanah hak milik/ HGB/HGU/HPL/Hak pakai, atau status hak atas tanah lainnya yang berupa girik, pethuk, akta jual beli, dan akta/bukti kepemilikan lainnya;
 - c. surat perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung jika pembangunan gedung dilaksanakan diatas lahan yang bukan miliknya;
 - d. surat bukti tentang status bangunan gedung atau IMB yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah jika pembangunan gedung berupa rehabilitasi/ renovasi/perbaikan/perawatan/perubahan/penambahan/pengurangan; dan
 - e. dokumen/surat surat lainnya yang terkait.
- (8) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi :
- a. rencana teknis bangunan gedung meliputi:
 1. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana;
 2. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sampai dengan dua lantai;
 3. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana dua lantai atau lebih dan bangunan gedung lainnya pada umumnya.
 - b. rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum.
 - c. rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus.
 - d. rencana teknis bangunan gedung kedutaan besar negara asing dan bangunan gedung diplomatik lainnya.
- (9) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) terdiri atas :
- a. Data umum bangunan gedung memuat informasi mengenai :
 1. fungsi/klasifikasi bangunan gedung;
 2. luas lantai dasar bangunan gedung;
 3. total luas lantai bangunan gedung;
 4. ketinggian/jumlah lantai bangunan; dan
 5. rencana pelaksanaan.
 - b. Rencana teknis bangunan gedung disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi :
 1. gambar pra rencana bangunan gedung yang terdiri dari:
 - a) gambar site plan/situasi,
 - b) gambar denah,
 - c) gambar tampak, dan
 - d) gambar potongan;
 2. spesifikasi teknis bangunan gedung;
 3. rancangan arsitektur bangunan gedung;
 4. rancangan struktur secara sederhana/prinsip;

5. rancangan utilitas bangunan gedung secara prinsip;
 6. spesifikasi umum bangunan gedung;
 7. perhitungan struktur untuk bangunan gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 6 (enam) meter;
 8. perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrik);
 9. rekomendasi instansi terkait.
- (10) Pembayaran retribusi IMB dilakukan setelah Bupati memberikan persetujuan atas dokumen rencana teknis.
- (11) Berdasarkan pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (10) Bupati menerbitkan IMB sebagai izin untuk dapat memulai pembangunan.

Paragraf 4
IMB di Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air dan/atau
Prasarana/Sarana Umum

Pasal 15

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

Paragraf 5
Kelembagaan

Pasal 16

- (1) Dokumen Permohonan IMB disampaikan/diajukan kepada Instansi Pelayanan Perizinan Terpadu.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan oleh instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.
- (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 kepadamasyarakat;
 - c. fungsi bangunan, klasifikasi bangunan, luasan tanah dan/atau bangunan yang mampu diselenggarakan dikecamatan; dan
 - d. kecepatan penanganan penanggulangan darurat dan rehabilitasi bangunan gedung pasca bencana.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 17

Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan Lingkungan dan persyaratan keandalan bangunan.

Pasal 18

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 meliputi persyaratan peruntukan, intensitas, arsitektur dan pengendalian dampak Lingkungan bangunan gedung.

Pasal 19

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

Paragraf 2
Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 20

- (1) Bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam :
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah;
 - b. Rencana Detail Tata Ruang Daerah; dan
 - c. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan dari lokasi bersangkutan.
- (2) Pemerintah Daerah wajib memberikan informasi mengenai rencana tata ruang dan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada masyarakat secara cuma-cuma.
- (3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi Keterangan Rencana Kabupaten yang terdiri dari :
 - a. persyaratan peruntukan lokasi/jenis pemanfaatan ruang/peruntukan fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan;
 - b. persyaratan ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan dilokasi yang bersangkutan;
 - c. persyaratan jumlah lantai/lapis bangunan dibawah permukaan tanah dan koefisien tapak basement (KTB) yang diizinkan, apabila membangun dibawah permukaan tanah;
 - d. persyaratan garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - e. persyaratan koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum yang diizinkan;
 - f. persyaratan koefisien lantai (KLB) maksimum yang diizinkan;
 - g. persyaratan koefisien daerah hijau (KDH) minimum yang diizinkan;
 - h. persyaratan jaringan utilitas kota;
 - i. persyaratan-persyaratan bangunan;
 - j. persyaratan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan bangunan;

- k. persyaratan Amdal untuk bangunan/fungsi bangunan yang menimbulkan dampak penting, atau persyaratan UKL/UPL untuk bangunan fungsi usaha;
 - l. keterangan pernyataan wajib memelihara kelestarian lingkungan hidup; dan
 - m. keterangan yang terkait seperti zonasi gempa/zonasi tsunami/zonasi banjir/zonasi longsor untuk daerah rawan bencana, dan lainnya.
- (4) Bangunan gedung 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 peraturan perundang-undangan dan memperoleh pertimbangan serta persetujuan dari Dinas Pekerjaan Umum dan/atau instansi terkait lainnya.
- (5) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, ketentuan mengenai peruntukan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.

Intensitas Bangunan

Pasal 21

- (1) Bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung yang terdiri dari :
- a. kepadatan dan ketinggian bangunan gedung;
 - b. penetapan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan jumlah lantai;
 - c. perhitungan KDB dan KLB;
 - d. garis sempadan bangunan gedung (muka, samping, belakang);
 - e. jarak bebas bangunan gedung; dan
 - f. pemisah di sepanjang halaman muka/samping/belakang bangunan gedung, berdasarkan Peraturan Daerah tentang RTRW/RDTR/RTBL.
- (2) Persyaratan kepadatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan maksimal KDB yang ditetapkan untuk lokasi tingkatan padat, sedang dan renggang.
- (3) Persyaratan ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan maksimal tentang Jumlah Lantai Bangunan (JLB) dan KLB yang ditetapkan untuk lokasi tingkatan KLB tinggi, sedang dan rendah.
- (4) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.
- (5) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, ketentuan mengenai kepadatan dan ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) diatur dalam Peraturan Bupati tentang RDTR dan/atau RTBL Daerah setelah memperhatikan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).

Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Pasal 22

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun harus memenuhi persyaratan kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB untuk lokasi yang bersangkutan.

- (2) KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan, atau jika belum ada, disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dan ditetapkan dengan Peraturan Bupati.
- (4) Ketentuan umum KDB untuk setiap bangunan apabila tidak ditentukan lain, adalah :
 - a. pada daerah dengan kepadatan rendah, maksimum 40 % (empat puluh persen);
 - b. pada daerah dengan kepadatan sedang, maksimum 60 % (enam puluh persen); dan
 - c. pada daerah dengan kepadatan tinggi, maksimum 70% (tujuh puluh persen).

Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Pasal 23

- (1) KLB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) KLB rencana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah KLB maksimum untuk lokasi rendah, lokasi sedang dan lokasi tinggi, dengan tetap memperhatikan RTBL untuk lokasi yang bersangkutan.
- (3) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW/RDTR/RTBL untuk lokasi yang bersangkutan, atau jika belum ada, disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dan ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Koefisien Daerah Hijau (KDH)

Pasal 24

- (1) Koefisien Daerah Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat(1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah/Rencana Detail Tata Ruang/Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan, atau jika belum ada, disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait.
- (3) KDH untuk setiap bangunan apabila tidak ditentukan lain, adalah :
 - a. pada daerah dengan kepadatan rendah, minimum 60 % (enam puluh persen);
 - b. pada daerah dengan kepadatan sedang, minimum 40 % (empat puluh persen); dan
 - c. pada daerah dengan kepadatan tinggi, minimum 30% (tiga puluh persen).

Ketinggian Bangunan

Pasal 25

- (1) Ketinggian bangunan gedung meliputi ketentuan mengenai JLB dan KLB yang dibedakan dalam KLB tinggi, sedang dan rendah.
- (2) Ketinggian bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung pada Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) harus memenuhi persyaratan ketinggian pada batas keselamatan operasi penerbangan.
- (3) Ketinggian bangunan gedung ditentukan sesuai dengan RTRW/RDTR/RTBL lokasi terkait, peraturan zonasi untuk lokasi yang terkait.
- (4) Untuk kawasan yang belum dibuat rencana tata ruang/peraturan zonasi-nya, ketinggian maksimum bangunan gedung ditetapkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya.
- (5) Bangunan gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan mengenai kedalaman bangunan ke bawah tanah disesuaikan dengan RTBL lokasi terkait, dan apabila belum ada rencana tata ruangnya, ditetapkan oleh Dinas Pekerjaan Umum.

Garis Sempadan Bangunan

Pasal 26

- (1) Garis sempadan bangunan gedung mengacu pada RDTR Kabupaten dan/atau RTBL lokasi terkait.
- (2) Penetapan garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (basment).
- (4) Penetapan garis sempadan bangunan untuk di atas permukaan tanah, apabila tidak ditentukan lain, adalah sebagai berikut :
 - a. garis sempadan bangunan gedung terhadap as jalan;
 - b. garis sempadan bangunan gedung terhadap tepi sungai, danau/waduk;
 - c. garis sempadan bangunan gedung terhadap mata air;
 - d. garis sempadan bangunan gedung terhadap tepi pantai;
 - e. garis sempadan bangunan gedung terhadap jalan kereta api; dan/atau
 - f. garis sempadan bangunan gedung terhadap jaringan tegangan tinggi.
- (5) Penetapan garis sempadan bangunan untuk di atas permukaan tanah terhadap as jalan, apabila tidak ditentukan lain, adalah sebagai berikut :
 - a. GSB pada sisi jalan arteri minimal 25 (dua puluh lima) meter dari as jalan, dan garis sempadan pagar minimal 11 (sebelas) meter dari as jalan;
 - b. GSB pada sisi jalan kolektor minimal 15 (lima belas) meter dari as jalan, dan garis sempadan pagar minimal 8 (delapan) meter dari as jalan;
 - c. GSB pada sisi jalan lingkungan minimal 8 (delapan) meter dari as jalan, dan garis sempadan pagar minimal 4 (empat) meter dari as jalan;
 - d. GSB pada sisi jalan gang minimal 6 (enam) meter dari sisi jalan, dan garis sempadan pagar minimal 2 (dua) meter dari as jalan; dan
 - e. GSB pada sisi jalan tanpa perkerasan minimal 5 (lima) meter dari as jalan, dan garis sempadan pagar minimal 2 (dua) meter dari as jalan.

- (6) Penetapan garis sempadan bangunan untuk di atas permukaan tanah terhadap sepanjang tepi sungai, apabila tidak ditentukan lain, adalah sebagai berikut :
- a. GSB pada daerah tepi sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan minimal 3 (tiga) meter dari tepi kaki tanggul terluar dan diluar kawasan perkotaan minimal 5 (lima) meter dari kaki tanggul terluar;
 - b. GSB pada daerah sepanjang tepi sungai yang tidak bertanggung di dalam kawasan perkotaan adalah :
 1. untuk kedalaman sungai sampai dengan 3 (tiga) meter, GSB minimal 10 (sepuluh) meter dari tepi sungai terluar;
 2. untuk kedalaman sungai 3 (tiga) meter sampai 20 (dua puluh) meter, GSB minimal 30 (tiga puluh) meter dari tepi sungai terluar; dan
 3. untuk kedalaman sungai lebih dari 20 (dua puluh) meter, GSB minimal 30 (tiga puluh) meter dari tepi sungai terluar.
 - c. GSB pada daerah sepanjang tepi sungai yang tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan adalah :
 1. untuk sungai kecil (daerah pengaliran sungai < 500 km²), GSB minimal 50 (lima puluh) meter dari tepi sungai terluar.
 2. untuk sungai besar (daerah pengaliran sungai >500 km²), GSB minimal 100 (seratus) meter dari tepi sungai terluar.
 - d. GSB pada daerah sepanjang tepi sungai yang terpengaruh pasang surut air laut di dalam atau diluar kawasan perkotaan, minimal 100 (seratus) meter dari tepi sungai terluar,
 - e. GSB pada tepi danau/waduk di dalam atau di luar kawasan perkotaan minimal 50 (lima puluh) meter dari titik pasang tertinggi kearah darat.
- (7) Penetapan garis sempadan bangunan untuk di atas permukaan tanah pada daerah disekitar mata air, apabila tidak ditentukan lain, minimal 200 (dua ratus) meter dari tepi mata air.
- (8) Penetapan garis sempadan bangunan untuk di atas permukaan tanah pada daerah tepi pantai, apabila tidak ditentukan lain, minimal 100 (seratus) meter dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.
- (9) Penetapan garis sempadan bangunan untuk di atas permukaan tanah pada daerah sepanjang jalan rel kereta api, apabila tidak ditentukan lain, ditetapkan minimal :
- a. 6 (enam) meter diukur dari batas ruang manfaat jalan rel terdekat jika jalan rel kereta api terletak di atas tanah yang rata;
 - b. 2 (dua) meter diukur dari kaki talut jika jalan rel kereta api terletak diatas tanah yang ditinggikan;
 - c. 2 (dua) meter ditambah dengan lebar lereng sampai puncak diukur dari ruang manfaat jalan rel kereta api;
 - d. 18 (delapan belas) meter diukur dari lengkung dalam sampai tepi ruang manfaat jalan rel kereta api jika berada pada belokan, dan dalam peralihan jalan lurus ke jalan lengkung; dan
 - e. diluar ruang manfaat jalan harus ada jalur tanah yang bebas dan secara berangsur-angsur melebar dari batas terluar ruang milik jalan rel kereta api sampai 18 (delapan belas) meter.
- (10) Penetapan garis sempadan bangunan untuk di atas permukaan tanah pada daerah sepanjang saluran udara tegangan tinggi/extra tinggi (SUTT/SUTET), apabila tidak ditentukan lain, ditetapkan :
- a. 15 meter dari as tiang/jalur kabel SUTT; dan
 - b. 20 meter dari as tiang/jalur kabel SUTET.

- (11) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah (besment), apabila tidak ditentukan lain, ditetapkan :
 - a. untuk bagian depan/ yang ditetapkan garis sempadan bangunannya, maksimum sejajar dengan garis sempadan bangunan;
 - b. untuk bagian samping/ yang tidak ditetapkan garis sempadan bangunannya, maksimum dapat berimpit dengan garis pagar dan tidak diizinkan melewati batas pekarangan/persil dengan tetap memperhatikan kebutuhan lahan untuk jaringan pipa/utilitas bangunan serta harus dikoordinasikan dengan Dinas Pekerjaan Umum.
- (12) Bupati dapat menetapkan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik, dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan mendengar pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (13) Ketentuan lebih lanjut mengenai garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) , ayat (11) dan ayat (12) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Jarak Bebas Bangunan

Pasal 27

- (1) Setiap bangunan gedung tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah tentang RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk :
 - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, rel kereta api dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan, kesehatan dan kenyamanan;
 - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diberlakukan per kapling/per persil dan/atau per kawasan pada lokasi bersangkutan dengan mempertimbangkan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (3) Ketentuan jarak bebas bangunan, apabila tidak ditetapkan lain, adalah sebagai berikut :
 - a. pada bangunan umum yang renggang, jarak bebas samping maupun jarak bebas belakang ditetapkan 4 (empat) meter pada lantai dasar, dan pada setiap penambahan lantai, jarak bebas di atasnya ditambah 0,5 meter dari jarak bebas lantai dibawahnya sampai mencapai jarak bebas 6 meter.
 - b. pada bangunan umum yang rapat dari lantai satu hingga lantai empat, samping kiri dan kanan tidak ada jarak bebas, sedang untuk lantai selanjutnya harus mempunyai jarak bebas minimal 4 meter.
 - c. pada bangunan rumah tinggal renggang dengan perpetakan/persil yang sudah diatur, jarak bebas bangunan pada lantai dasar dan tingkat ditetapkan :
 1. untuk rumah ladang atau perdusunan 8 m sepanjang sisi samping pekarangan untuk bangunan induk dan untuk bangunan turutan 2 m sepanjang sisi samping pekarangan;
 2. untuk rumah kebun, 5 m sepanjang sisi samping pekarangan;
 3. untuk rumah besar, lebar dan batas pekarangan samping 3 m dan kedalaman 5 m dari GSB atau sama dengan jarak antara GSB;
 4. untuk rumah sedang, lebar dari batas pekarangan samping 2 m dengan kedalaman 4 m dari GSB atau sama dengan jarak antara GSB;
 5. untuk rumah kecil, lebar dari batas pekarangan samping 1,50 m dengan kedalaman 3 m dari GSB sama dengan jarak antara GSB; dan

6. Pada bangunan rumah tinggal renggang, salah satu sisi samping bangunan diperkenankan dibangun rapat untuk penggunaan garasi dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan, dan untuk pencahayaan dan penghawaan dibagian belakang ruang garasi diharuskan ada ruang terbuka minimal 4 m².
- d. pada bangunan rumah tinggal rapat diizinkan tidak terdapat jarak bebas samping, tetapi harus ada jarak bebas belakang minimal 3 meter sepanjang sepertiga sisi lebar perpetakan/persil bagian belakang.
 - e. pada bangunan industri dan gudang :
 1. untuk ketinggian maksimal 6 meter ditetapkan jarak bebas samping sepanjang sisi kiri dan kanan pekarangan minimal 3 meter, serta jarak bebas sepanjang sisi belakang minimal 5 meter, dengan tetap memperhatikan KDB dan KLB yang ditetapkan dalam RTRW/RDTR/RTBL lokasi terkait.
 2. untuk ketinggian lebih dari 6 meter, jarak bebas ditambah 0,5 meter pada setiap penambahan tinggi 3 meter.
 - f. Jarak bebas antara dua bangunan dalam suatu tapak diatur sebagai berikut:
 1. dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut minimal dua kali jarak bebas yang ditetapkan;
 2. dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka an atau berlubang, maka jarak antara dinding tersebut minimal 1 (satu) kali jarak bebas yang ditetapkan; dan
 3. dalam hal kedua-duanya memiliki bidang tertutup yang saling berhadapan, maka jarak dinding terluar minimal setengah kali jarak bebas yang ditetapkan.
 - g. dalam hal jarak antara GSB kurang dari jarak bebas yang ditetapkan, maka jarak bidang tampak terluar pada ketinggian lantai 5 M (lima meter) atau lebih minimal sama dengan jarak bebas yang ditetapkan.
- (4) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah harus didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum dan dikonsultasikan dengan Dinas Pekerjaan Umum.
 - (5) Bupati dapat menetapkan lain jarak bebas bangunan untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik, dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan mendengar pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung.

Paragraf 3 **Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung**

Pasal 28

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

Penampilan Bangunan

Pasal 29

- (1) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 disesuaikan dengan tipologi bangunan sesuai fungsinya, memperhatikan keserasian lingkungan disekitar lokasi dan citra Daerah, serta tema arsitektur dan lingkungan yang ditetapkan dalam RTBL.
- (2) Penampilan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, teknologi dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian lingkungan, sosial, budaya, kearifan lokal dan kekinian (modernitas).
- (3) Penampilan bangunan gedung pemerintah dan lingkungannya disyaratkan untuk menampilkan pencitraan arsitektur Daerah khususnya dan/atau Lampung umumnya dengan menggali khasanah budaya setempat dan disesuaikan dengan masa kekiniannya (modernitas).
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 28 diatur dengan Peraturan Bupati.

Bentuk Bangunan

Pasal 30

- (1) Bentuk denah bangunan gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam gempa dan penempatannya tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota, lalu lintas dan ketertiban.
- (2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur disekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.
- (3) Bentuk denah bangunan gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistem nilai dan kearifan lokal yang berlaku dilingkungan masyarakat adat bersangkutan.
- (4) Atap dan dinding bangunan gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

Tata Ruang Dalam

Pasal 31

- (1) Persyaratan tata ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi bangunan gedung diperlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.
- (3) Ruang dalam bangunan gedung harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.
- (4) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang bangunan gedung atau bagian bangunan gedung harus tetap memenuhi ketentuan penggunaan bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan dan penghuninya.

- (5) Pengaturan ketinggian pekarangan adalah apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir yang ditetapkan oleh Balai Pengelolaan Sungai atau instansi berwenang setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar harus ditetapkan tersendiri.
- (6) Tinggi lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- (7) Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan curam atau perbedaan tinggi yang besar pada suatu tanah perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri atau minimal 15 cm dari batas peil banjir.
- (8) Permukaan atas dari lantai denah (dasar) :
 - a. sekurang-kurangnya 15 cm di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
 - b. sekurang-kurangnya 25 cm di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan;
 - c. dalam hal-hal yang luar biasa, ketentuan dalam huruf a, tidak berlaku jika letak lantai-lantai itu lebih tinggi dari 60 cm di atas tanah yang ada disekelilingnya, atau untuk tanah-tanah yang miring.

Keserasian dan Keselarasan Bangunan

Pasal 32

- (1) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 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 bangunan gedung.
- (2) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan;
 - b. persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;
 - 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 (*Signage*); dan
 - i. pencahayaan ruang luar bangunan gedung.

Ruang Terbuka Hijau Pekarangan

Pasal 33

- (1) Ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf a sebagai ruang yang berhubungan langsung dengan dan terletak pada persil yang sama dengan bangunan gedung, 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 Daerah dan RTBL lokasi terkait, langsung atau tidak langsung dalam bentuk Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Dasar Hijau, Koefisien Lantai Bangunan, sirkulasi dan fasilitas parkir dan ketetapan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan.
- (3) Sebelum persyaratan RTHP ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Bupati dapat menerbitkan penetapan sementara sebagai acuan bagi penerbitan IMB.

Ruang Sempadan Bangunan

Pasal 34

- (1) Persyaratan ruang sempadan depan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (8) huruf b harus mengindahkan keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan RDTR dan/atau RTBL yang mencakup pagar dan gerbang, tanaman besar/pohon dan bangunan penunjang.
- (2) Persyaratan lebih lanjut ruang sempadan depan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang meliputi 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, diatur dengan Peraturan Bupati.

Tapak Besmen

Pasal 35

- (1) Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf c berupa kebutuhan basmen dan besaran Koefisien Tapak Besmen (KTB) ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah.
- (2) Untuk penyediaan RTHP yang memadai, lantai basmen pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan di atas tanah dan atap besmen kedua harus berkedalaman sekurang kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah.

Daerah Hijau Bangunan

Pasal 36

- (1) Daerah hijau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf e dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.
- (2) DHB merupakan bagian dari kewajiban pemohonan IMB untuk menyediakan RHTP dengan luas maksimum 25% RHTP.

Tanaman/Pohon

Pasal 37

- (1) Tata Tanaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 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.
- (2) Setiap bangunan gedung dan hunian jika tidak ditentukan lain diwajibkan melakukan penanaman pohon berkayu minimal 1 (satu) buah pada daerah RTHP.

Fasilitas Parkir

Pasal 38

- (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 32 ayat (2) huruf g tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan.
- (3) Sistem sirkulasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 32 ayat (2) huruf g harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal bangunan gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.
- (4) Tempat parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf g yang direncanakan harus memenuhi ketentuan :
 - a. berupa pelataran parkir, di halaman, di dalam bangunan gedung dan/atau bangunan gedung parkir; dan
 - b. jumlah satuan ruang parkir (SRP) sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung dan jenis bangunan gedung.
- (5) Jumlah SRP sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b berlaku ketentuan sebagai berikut :
 - a. pertokoan 3,5-7,5 (tiga koma lima sampai dengan tujuh koma lima) SRP untuk setiap 100 m² (seratus meter persegi) luas lantai efektif;
 - b. pasar swalayan 3,5-7,5 (tiga koma lima sampai dengan tujuh koma lima) SRP untuk setiap 100 m² (seratus meter persegi) luas lantai efektif;
 - c. pasar tradisional 3,5-7,5 (tiga koma lima sampai dengan tujuh koma lima) SRP untuk setiap 100 m² (seratus meter persegi) luas lantai efektif;
 - d. kantor 1,5-3,5 (satu koma lima sampai dengan tiga koma lima) SRP untuk setiap 100 m² (seratus meter persegi) luas lantai efektif;
 - e. kantor pelayanan umum 1,5-3,5 (satu koma lima sampai dengan tiga koma lima) SRP untuk setiap 100 m² (seratus meter persegi) luas lantai efektif;
 - f. sekolah 0,7-1,0 (nol koma tujuh sampai dengan satu koma nol) SRP untuk setiap siswa/mahasiswa;
 - g. hotel/penginapan 0,2-1,0 (nol koma dua sampai dengan satu koma nol) SRP untuk setiap kamar;
 - h. rumah sakit 0,2-1,3 (nol koma dua sampai dengan satu koma tiga) SRP untuk setiap tempat tidur;
 - i. bioskop 0,1-0,4 (nol koma satu sampai dengan nol koma empat) SRP untuk setiap tempat duduk; dan
 - j. jenis bangunan gedung lainnya disamakan dengan jenis/fungsi bangunan gedung yang setara.
- (6) Ukuran satu SRP mobil penumpang, bus/truk dan sepeda motor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (7) Jumlah kebutuhan ruang parkir yang dapat bertambah harus diperhitungkan dalam proyeksi waktu yang akan datang.
- (8) Ketentuan mengenai penyediaan fasilitas parkir kendaraan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati tentang standar penyediaan parkir.

Pertandaan/Signage

Pasal 39

- (1) Pertandaan (*Signage*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf h yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kavling dan/atau ruang publik tidak boleh mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan.
- (2) Ketentuan mengenai pertandaan (*signage*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati tentang pertandaan/*signage* pada bangunan dan lingkungan.

Pencahayaan/Penerangan Ruang Luar/Halaman

Pasal 40

- (1) Pencahayaan ruang luar bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 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.
- (3) Jika tidak ditetapkan lain, setiap bangunan gedung wajib menyediakan penerangan untuk pencahayaan ruang luar minimal 1 titik dengan intensitas cahaya 25 lux, serta penempatannya tidak mengganggu atau menyilaukan pengendara kendaraan/orang.

Paragraf 4

Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 41

- (1) Setiap bangunan dan/atau lingkungannya yang kegiatannya bersifat mengganggu atau menimbulkan dampak penting harus dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (2) Setiap bangunan dan/atau lingkungannya yang kegiatannya bersifat usaha dan/atau komersial yang tidak diwajibkan dilengkapi AMDAL, harus dilengkapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL).
- (3) Setiap bangunan rumah tinggal yang tidak diwajibkan dilengkapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL), harus mengupayakan terciptanya pemeliharaan kesehatan dan kelestarian lingkungan hidup.
- (4) Kegiatan yang memerlukan AMDAL, UKL dan UPL dilakukan sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (5) Bupati dapat menetapkan jenis-jenis kegiatan dalam bangunan yang memerlukan AMDAL dengan berpedoman kepada peraturan perundang-undangan.
- (6) Jika tidak ditetapkan lain, kegiatan bangunan yang wajib melakukan AMDAL adalah :
 - a. pembangunan perumahan/permukiman/real estate dengan luas lahan ≥ 25 ha;

- b. pembangunan pusat perkantoran/pendidikan/olahraga/kesenian/tempat ibadah/pusat perdagangan/perbelanjaan relatif terkonsentrasi dengan luas lahan ≥ 5 ha;
 - c. pembangunan bangunan gedung ≥ 10.000 m²;
 - d. pembangunan bangunan gedung dengan ketinggian lebih dari 60 meter;
 - e. pembangunan bangunan gedung dengan fungsi dan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (7) Pelaksanaan dan pengawasan terhadap rencana pengelolaan lingkungan (RPL) dan rencana pemantauan lingkungan (RKL) serta upaya pengelolaan lingkungan (UPL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL) akan dilaksanakan oleh instansi terkait/Bappeda.

Paragraf 5
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 42

- (1) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan atau RTBL memuat program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi dan ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
- (2) Program tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung, serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
- (3) Rencana umum dan panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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) merupakan arahan program investasi bangunan gedung 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) 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) 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 bangunan gedung dan lingkungan dan dapat disusun oleh Pemerintah Daerah, masyarakat, badan usaha dan/atau kemitraan Pemerintah Daerah dengan swasta atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan bersangkutan dengan mempertimbangkan pendapat para ahli dan masyarakat.
- (8) Pola penataan bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi pembangunan baru (*new development*), pembangunan sisipan parsial (*infill development*), peremajaan kota (*urban renewal*), pembangunan kembali wilayah perkotaan (*urban redevelopment*), pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan (*urban revitalization*), dan pelestarian kawasan.
- (9) RTBL yang didasarkan pada berbagai pola penataan bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) 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 tersebut.
- (10) RTBL yang disusun oleh masyarakat dan badan usaha harus mendapat pengesahan dari Dinas Pekerjaan Umum yang bertugas dibidang tata ruang dan diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 6 **Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung**

Pasal 43

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

Pasal 44

Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 meliputi :

- a. persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan;
- b. persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran; dan
- c. persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mencegah dan menanggulangi bahaya petir dan sistem kelistrikan.

Struktur Bangunan

Pasal 45

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf a meliputi persyaratan struktur bangunan gedung, pembebanan pada bangunan gedung, struktur atas bangunan gedung, struktur bawah bangunan gedung, pondasi langsung dan/atau pondasi dalam, keselamatan struktur, keruntuhan struktur dan persyaratan bahan.
- (2) Struktur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus kuat (kokoh) dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban serta memenuhi persyaratan keselamatan dan persyaratan kelayakan selama umur yang direncanakan dengan mempertimbangkan :
 - a. fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung;

- 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 bangunan gedung sesuai zona gempanya;
 - d. struktur bangunan yang harus direncanakan secara datail pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
 - e. struktur bawah bangunan gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi likuifaksi; dan
 - f. keandalan bangunan gedung.
- (3) Kemampuan struktur dalam memikul beban pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur layanan yang direncanakan, serta berpedoman pada SNI yang berlaku tentang Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung dan tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung atau standar baku dan/atau pedoman teknis.
- (4) Struktur atas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi dinding pemikul pasangan bata/blok beton, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus, harus direncanakan dan dilaksanakan dengan menggunakan/mengikuti standar sebagai berikut :
- a. konstruksi beton bertulang, mengikuti SNI yang berlaku tentang tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung, tata cara penghitungan struktur beton untuk bangunan gedung, tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung, tata cara pengadukan pengecoran beton, dan/atau tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan, tata cara perencanaan dan pelaksanaan konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung, metode pengujian dan penentuan parameter perencanaan tahan gempa konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung dan spesifikasi sistem dan material konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung, dan lainnya yang terkait;
 - b. konstruksi baja mengikuti SNI yang berlaku tentang tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja, dan tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama masa konstruksi;
 - c. konstruksi dinding pemikul pasangan bata/blok beton dan sejenisnya mengikuti SNI yang berlaku tentang Pedoman teknis perencanaan rumah sederhana tahan gempa;
 - d. konstruksi kayu mengikuti SNI yang berlaku tentang tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk bangunan gedung dan tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu;
 - e. konstruksi bambu mengikuti kaidah perencanaan konstruksi berdasarkan pedoman dan standar yang berlaku; dan
 - f. konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus mengikuti kaidah perencanaan konstruksi berdasarkan pedoman dan standar yang berlaku.
- (5) Struktur bawah bangunan gedung 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 bangunan gedung 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 yang berlaku tentang Pedoman teknis pemeriksaan berkala bangunan gedung.
- (9) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan perawatan, pemeliharaan dan pemeriksaan berkala tingkat keandalan bangunan gedung untuk menjamin kelayakan dan keawetan struktur selama umur layanan bangunan gedung, sesuai ketentuan yang berlaku tentang Pedoman teknis pemeriksaan berkala bangunan gedung.
- (10) Persyaratan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna bangunan gedung serta sesuai dengan SNI terkait yang berlaku.

Proteksi Terhadap Bahaya Kebakaran

Pasal 46

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi sistem proteksi pasif, sistem proteksi aktif, persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran, persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya, persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung, persyaratan instalasi bahan bakar gas dan manajemen penanggulangan kebakaran.
- (2) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif yang didasarkan pada fungsi dan/atau klasifikasi resiko kebakaran, geometri ruang, ketahanan bahan bangunan terhadap api dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung, dengan mengikuti Persyaratan teknis sistem proteksi kebakaran pada bangunan gedung dan lingkungan dan SNI yang berlaku tentang Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung dan Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung
- (3) Persyaratan proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) minimal harus direncanakan :
 - a. kompartemenisasi atau pemisahan antar ruangan atau pada bangunan deret dengan menggunakan dinding/partisi penghalang api yang tidak memungkinkan penjaralan api secara horizontal maupun vertikal;
 - b. rancangan bukaan pintu/jendela/lubang utilitas bangunan yang mencegah penjaralan api ke ruang lain; dan
 - c. penggunaan bahan bangunan dan konstruksi tahan api pada dinding/ bidang penghalang tersebut.

- (4) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif yang meliputi sistem pemadam kebakaran berupa alat pemadam api ringan (fire extinguisher), hidrant dan/atau sprinkler, sistem deteksi dan alarm kebakaran, sistem pengendali asap kebakarandan pusat pengendali kebakaran, dengan mengikuti Persyaratan teknis sistem proteksi kebakaran pada bangunan gedung dan lingkungan dan SNI yang berlaku.
- (5) Persyaratan proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) minimal harus direncanakan :
 - a. penyediaan peralatan pemadam kebakaran manual berupa alat pemadam api ringan (fire extinguisher) dengan jarak penempatan sesuai kelas kebakarannya;
 - b. peralatan pemadam kebakaran otomatis berupa detektor, alarm, sprinkler, hidran kebakaran di dalam dan diluar bangunan gedung, reservoir air pemadam kebakaran, sistem pipa tegak dan sistem pompa kebakaran, sesuai dengan fungsi dan klasifikasi tingkat resiko kebakarannya;
 - c. peralatan sistem pengendalian asap kebakaran sesuai dengan yang dipersyaratkan dalam SNI; dan
 - d. lift kebakaran untuk bangunan gedung dengan ketinggian tertentu, sesuai dengan yang dipersyaratkan dalam SNI;
- (6) Persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan sesuai dengan SNI yang berlaku tentang Tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung, tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung.
- (7) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan SNI yang berlaku tentang tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung.
- (8) Persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan ke luar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya harus sesuai dengan peraturan perundangan tentang Telekomunikasi Indonesia.
- (9) Persyaratan instalasi bahan bakar gas meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (10) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran bangunan gedung.
- (11) Jika tidak ditetapkan lain, manajemen penanggulangan kebakaran (dan bencana) sebagaimana dimaksud pada ayat (10) harus dibentuk pada setiap bangunan gedung dengan kriteria :
 - a. Jumlah penghuni lebih dari 500 (lima ratus) orang; dan/atau
 - b. luas lantai lebih dari 5000 m² (lima ribu meter persegi); dan/atau
 - c. ketinggian bangunan lebih dari 8 (delapan) lantai.

Proteksi Terhadap Petir dan Sistem Kelistrikan

Pasal 47

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan meliputi persyaratan instalasi proteksi petir dan persyaratan sistem kelistrikan.
- (2) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian dan penggunaannya beresiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (3) Persyaratan instalasi proteksi petir harus memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, sistem pentanahan, pemeriksaan dan pemeliharaan serta memenuhi SNI yang berlaku tentang Sistem proteksi petir pada bangunan gedung dan/atau standar teknis lainnya.
- (4) Instalasi penangkal petir yang menggunakan radio aktif tidak diizinkan.
- (5) Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan dan memenuhi SNI yang berlaku tentang tegangan standar, persyaratan umum instalasi listrik, sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga, sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan, dan/atau standar teknis lainnya.
- (6) Bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan sumber daya cadangan yang dapat bekerja dengan selang waktu 1 (satu) menit setelah padamnya aliran listrik dari sumber daya utama.
- (7) Perubahan fungsi ruangan dan/atau bangunan gedung harus diikuti dengan perencanaan dan penghitungan teknis sistem instalasi listrik sesuai dengan kebutuhan fungsi ruangan dan/atau bangunan gedung yang baru.
- (8) Sumber daya listrik yang dihasilkan sendiri meliputi tenaga listrik surya (solar cell), kincir angin, kincir air dan teknologi lainnya harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 7

Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

Pasal 48

Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi :

- a. persyaratan sistem penghawaan;
- b. persyaratan pencahayaan;
- c. persyaratan sanitasi yang meliputi jaringan air bersih/air minum, air kotor/air limbah, air hujan, instalasi gas medik, sampah; dan
- d. persyaratan penggunaan bahan bangunan.

Penghawaan

Pasal 49

- (1) Sistem penghawaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 meliputi ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas dan bangunan gedung untuk pelayanan umum lainnya untuk kepentingan ventilasi alami, harus direncanakan :
 - a. mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka, kisi-kisi pada pintu dan jendela atau bukaan bentuk lainnya dengan luas minimal 5% (lima persen) dari luas lantai setiap ruangan; dan
 - b. dapat melangsungkan pertukaran udara dalam ruangan dengan baik sesuai fungsi ruangnya.
- (3) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan ventilasi, dapat menggunakan sistem ventilasi mekanik/buatan dan harus direncanakan:
 - a. jika ventilasi alami sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (2) tidak memenuhi syarat dengan mempertimbangkan prinsip hemat energi dalam konsumsi energi listrik;
 - c. dengan mempertimbangkan prinsip hemat energi dalam konsumsi energi listrik;
 - d. dengan mempertimbangkan sumber udara bersih yang akan dimasukkan ke dalam ruangan; dan
 - e. sistem ventilasi mekanik/buatan harus dapat melangsungkan pertukaran udara dalam ruangan dengan baik sesuai fungsi ruangnya.
- (4) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi ruang parkir tertutup, basmen, toilet/wc, dan fungsi ruangan lainnya yang disarankan dalam bangunan gedung.
- (5) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti SNI yang berlaku tentang Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem ventilasi dan/atau standar teknis terkait lainnya.

Pencahayaan

Pasal 50

- (1) Sistem pencahayaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 meliputi sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi tiap-tiap ruangan dalam bangunan gedung.
- (3) Sistem pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan :
 - a. berupa bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, dinding tembus cahaya (transparan) dan bukaan pada atap dengan bahan tembus cahaya, dengan luas minimal 5% (lima persen) dari luas lantai ruangan; dan/atau
 - b. sesuai dengan kebutuhan fungsi ruang dan aktifitas dalam ruang.
- (4) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan :
 - a. sesuai kebutuhan tingkat iluminasi yang disyaratkan fungsi ruang dan aktifitas masing-masing ruang;
 - b. mempertimbangkan efisiensi dan penghematan energi; dan
 - c. penempatan pencahayaannya tidak menimbulkan efek silau/pantulan.

- (5) Bangunan gedung umum dan bangunan gedung dengan fungsi tertentu harus dilengkapi dengan pencahayaan buatan yang dapat digunakan untuk pencahayaan darurat dan dapat bekerja secara otomatis serta mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi.
- (6) Sistem pencahayaan buatan kecuali pencahayaan darurat harus dilengkapi dengan pengendali manual dan/atau otomatis yang ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dilihat oleh pengguna ruangan.
- (7) Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti SNI yang berlaku tentang konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung, tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung dan/atau standar teknis lainnya yang terkait.

Air Bersih/Air Minum

Pasal 51

- (1) Sistem air bersih/air minum dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 harus direncanakan dengan mempertimbangkan :
 - a. sumber air bersih/air minum seperti dari sumber air berlangganan, air hujan yang ditampung, air sumur, mata air, air daur ulang dan/atau sumber air lainnya;
 - b. kualitas air bersih/air minum yang memenuhi persyaratan kesehatan;
 - c. sistem penampungan yang memenuhi keyakan fungsi bangunan gedung; dan
 - d. Sistem distribusi untuk memenuhi debit air dan tekanan minimal sesuai dengan persyaratan.
- (2) Persyaratan air bersih/air minum dalam bangunan gedung harus mengikuti :
 - a. kualitas air minum sesuai dengan peraturan perundangan tentang sistem pengolahan air minum, syarat-syarat dan pengawasan kualitas air minum dan Pedoman plumbing;
 - b. sistem jaringan perpipaan/plumbing sesuai dengan SNI yang berlaku tentang Sistem Plumbing; dan
 - c. Pedoman dan/atau pedoman teknis terkait lainnya.
- (3) Pembuatan sumur dalam sebagai sumber air bersih untuk bangunan gedung dan hunian, harus melalui perizinan dari instansi terkait.
- (4) Bangunan gedung dan hunian yang lokasinya berada di daerah yang tidak terlayani sumber air langganan dan/atau yang sulit mendapatkan sumber air bersih dari air permukaan atau air bawah tanah, diwajibkan untuk membuat penampungan air hujan yang cukup dan/atau membuat sistem daur ulang air sebagai sumber air bersih.
- (5) Pemerintah Daerah membina penyediaan air bersih/air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) untuk menjadi air bersih/air minum yang memenuhi standar.

Jaringan Air Limbah

Pasal 52

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 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) Setiap bangunan gedung dan hunian dilarang membuang air kotor dan/ atau air limbah (yang tidak diolah) langsung keperairan umum, sungai, danau, laut atau diresapkan ke dalam tanah.
- (3) Setiap bangunan gedung industri dan bangunan gedung untuk kepentingan umum harus memiliki sistem pengolahan air limbah (instalasi pengolah air limbah) yang memenuhi syarat sebelum dialirkan ke pembuangan akhir.
- (4) Pembuangan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus direncanakan dengan mempertimbangkan kelestarian lingkungan hidup, dapat berupa :
 - a. bak reservoir atau kolam penampungan air hasil instalasi pengolah air limbah, yang selanjutnya dengan teknologi tertentu dapat dijadikan sumber air bersih daur ulang dan/atau diresapkan ke dalam tanah; dan
 - b. saluran terbuka ke perairan umum/sungai/danau/laut sesuai dengan ketentuan yang diizinkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL Daerah.
- (5) Setiap bangunan hunian harus memiliki tangki septik/tangki bio septik yang kedap air dan memenuhi syarat sebagai pengolah air kotor/ air limbah rumah tangga sebelum dibuang ke pembuangan akhir dan/atau diresapkan ke dalam tanah.
- (6) Persyaratan teknis sistem air limbah harus mengikuti SNI yang berlaku tentang Sistem Plumbing, Tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan, Spesifikasi dan pemasangan perangkat bau dan/atau standar teknis terkait.

Instalasi Gas Medik

Pasal 53

- (1) Persyaratan instalasi gas medik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 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 vacuum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharannya.
- (3) Persyaratan instansi gas medik harus mengikuti SNI yang berlaku tentang Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan dan/atau standar baku/pedoman teknis terkait.

Jaringan Air Hujan

Pasal 54

- (1) Sistem air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.
- (3) Air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan melalui ke sumur resapan dan/atau kolam resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku, kecuali untuk daerah tertentu yang tidak memungkinkan dibuat resapan.
- (4) Apabila jaringan drainase kota belum tersedia ataupun sebab lain yang dapat diterima, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang dibenarkan oleh instansi yang berwenang.

- (5) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (6) Setiap pembangunan gedung baru baik bangunan gedung tunggal maupun bangunan massal dilarang mempengaruhi jaringan drainase lingkungan kota hingga menimbulkan gangguan terhadap sistem yang telah ada.
- (7) Persyaratan penyaluran air hujan harus mengikuti ketentuan SNI yang berlaku tentang Sistem Plambing, Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, dan standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung atau standar baku dan/atau pedoman terkait.

Pembuangan Sampah

Pasal 55

- (1) Sistem pembuangan kotoran, dan sampah dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 harus direncanakan:
 - a. mempertimbangkan fasilitas penampungan sesuai dengan jenis kotoran dan sampah;
 - b. menyediakan tempat penampungan kotoran dan sampah pada bangunan gedung dengan memperhitungkan fungsi bangunan, jumlah penghuni/pengguna dan volume kotoran dan sampah;
 - c. mempertimbangkan sistem pengolahan yang tidak menimbulkan dampak pada lingkungan; dan
 - d. mempertimbangkan lokasi penampungan yang tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Pengembang bangunan (perumahan) wajib menyediakan, wadah sampah, alat pengumpul, tempat pembuangan sampah sementara dan fasilitas pengolahan sampah lingkungan jika di lingkungannya belum ada sistem pengolahan/pembuangan akhir sampah dan kotoran.
- (3) Potensi reduksi sampah dari bangunan gedung dan hunian dapat dilakukan dengan:
 - a. membuat lubang biopori di halaman gedung/hunian untuk mengolah sampah organik;
 - b. membuat bak/tangki komposter untuk mengolah sampah organik;
 - c. mengumpulkan sampah yang dapat di daur ulang untuk didaur ulang atau dikirim ketempat pendaur ulang sampah; dan
 - d. memanfaatkan kembali sampah bekas;
- (4) Setiap pemilik bangunan gedung dan hunian dilarang membuang sampah dan kotoran ke saluran air/sungai/danau/laut atau perairan lainnya.
- (5) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratorium dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.
- (6) Tatacara perencanaan, pemasangan dan pengelolaan fasilitas pembuangan sampah dan kotoran pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bahan Bangunan

Pasal 56

- (1) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan serta penggunaannya dapat menunjang pelestarian lingkungan.
- (2) Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak penting harus memenuhi kriteria :
 - a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan pengguna bangunan gedung;
 - b. tidak menimbulkan efek silau bagi pengguna, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
 - c. tidak menimbulkan efek peningkatan suhu lingkungan;
 - d. sesuai dengan prinsip konservasi; dan
 - e. ramah lingkungan.
- (3) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (4) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diidentifikasi melalui :
 - a. informasi bahan bangunan dalam brosur pabrikan; dan
 - b. pengujian di laboratorium.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggunaan bahan bangunan harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 8

Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

Pasal 57

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi :

- a. persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang;
- b. persyaratan kenyamanan kondisi udara dalam ruang;
- c. persyaratan kenyamanan pandangan; dan
- d. persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan.

Ruang gerak

Pasal 58

- (1) Kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antar ruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.
- (2) Kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/furnitur di dalam gedung, aksesibilitas ruang secara horizontal dan vertikal dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.

- (3) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antara ruang, harus direncanakan :
 - a. mengikuti standar ukuran ruang dan gerak manusia;
 - b. mengikuti standar ukuran perabot/ peralatan dalam ruang;
 - c. mengikuti standar ukuran tinggi dan lebar anak tangga;
 - d. mengikuti standar kapasitas dan waktu lif;
 - e. mengikuti standar ketinggian plafon untuk ukuran ruang tanpa AC dan ruang dengan menggunakan AC; dan
 - f. mengikuti standar railing dan pengamanan lainnya pada dinding dan tangga.
- (4) Selain standar sebagaimana dimaksud pada ayat (3), komponen bangunannya harus direncanakan untuk menjamin keamanan dari segi konstruksi atau struktur yang tidak menimbulkan bagi penghuni/pengguna bangunan gedung.

Pengkondisian Udara

Pasal 59

- (1) Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari pengaturan suhu/temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus direncanakan:
 - a. dengan kelengkapan alat dan/atau instalasi pengkondisian udara (AC);
 - b. penetapan (setting) suhu dan kelembaban yang sesuai dengan kenyamanan penghuni dengan mempertimbangkan iklim (micro climate) di Daerah; dan
 - c. mempertimbangkan penghematan energi.
- (3) Persyaratan kenyamanan kondisi udara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti SNI yang berlaku tentang Konservasi energi selubung bangunan pada bangunan gedung, Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, Prosedur audit energi pada bangunan gedung, Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Pandangan

Pasal 60

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu bangunan gedung 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 bangunan gedung.
- (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 yang tidak memberikan padangan yang mengganggu;
 - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung 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 bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitar bangunan gedung dan penyediaan RTH;
 - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (5) Setiap bangunan gedung tidak diizinkan menempatkan jendela/lubang/bukaan pada dinding yang berbatasan langsung dengan persil/dinding samping dan belakang bangunan tetangga.
- (6) Kenyamanan pandangan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) harus memenuhi persyaratan standar baku dan/atau pedoman teknis kenyamanan pandangan pada bangunan gedung.

Getaran dan Kebisingan

Pasal 61

- (1) Kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan gedung yang karena fungsinya dan/atau kegiatannya menimbulkan dampak getaran dan/atau kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap bangunan gedung yang lainnya harus direncanakan dengan:
 - a. meminimalkan tingkat getaran sampai dengan tingkat yang diizinkan, dengan membuat proteksi konstruksi terhadap getaran dari peralatan kerja/produksi di dalam bangunan gedung ; dan/atau
 - b. membuat proteksi terhadap kebisingan pada lantai, plafon dan dinding pemisahannya sesuai dengan standar teknis yang berlaku; dan/atau
 - c. membuat proteksi terhadap kebisingan dengan penyediaan areal penyangga berupa jalur tanaman dan/atau pembuatan tanggul tanah.
- (4) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) harus mengikuti SNI yang berlaku tentang Tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung, Nilai ambang batas iklim kerja, kebisingan, getaran di tempat kerja dan persyaratan teknis lainnya yang terkait.

Paragraf 9

Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

Pasal 62

Persyaratan kemudahan pada bangunan gedung meliputi :

- a. persyaratan aksesibilitas bangunan, yaitu kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung; dan

- b. persyaratan fasilitas bangunan, yaitu kelengkapan sarana dan prasarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Aksesibilitas Bangunan

Pasal 63

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 meliputi tersedianya aksesibilitas dan fasilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Penyediaan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. tersedianya hubungan horizontal antar ruang;
 - b. tersedianya hubungan vertikal antar ruang; dan
 - c. tersedianya akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) berupa :
 - a. 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 bangunan gedung; dan
 - b. koridor dengan ukuran lebar dan tinggi memenuhi standar sesuai fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.
- (4) Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung berupa tangga, ram, lift, tangga berjalan (eskalator) atau lantai berjalan (travelator).
- (5) Bangunan gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus meliputi :
 - a. tangga;
 - b. ramp, di dalam bangunan gedung dengan sudut kemiringan paling tinggi 7° (tujuh derajat) dan/atau di luar bangunan gedung paling tinggi 6° (enam derajat); dan
 - c. lift, eskalator dan/atau travelator yang cukup jumlah dan ukurannya sesuai dengan fungsi bangunan dan jumlah pengguna.
- (6) Bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan lift penumpang.
- (7) Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan pengguna bangunan gedung.
- (8) Setiap bangunan gedung yang memiliki lift penumpang harus menyediakan lift khusus kebakaran, atau lift penumpang yang dapat difungsikan sebagai lift kebakaran yang dimulai dari lantai dasar bangunan gedung.
- (9) Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti SNI yang berlaku dan pedoman teknis yang terkait lainnya.
- (10) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus direncanakan menyediakan sarana evakuasi kebakaran meliputi :
 - a. sistem peringatan bahaya bagi pengguna;

- b. pintu keluar darurat dan jalur evakuasi yang dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca;
- c. jalur evakuasi; dan
- d. lift kebakaran pada bangunan tinggi, dapat berupa lift khusus kebakaran, lift barang atau lift penumpang yang dapat dioperasikan oleh petugas pemadam kebakaran.

Fasilitas Bangunan

Pasal 64

- (1) Kelengkapan fasilitas sarana dan prasarana bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 harus direncanakan sesuai dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan bangunan gedung.
- (2) Persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan umum minimal meliputi :
 - a. ruang ibadah;
 - b. ruang toilet laki dan perempuan, termasuk toilet bagi penyandang cacat;
 - c. ruang ganti;
 - d. ruang bayi/ ruang menyusui (*nursing room*);
 - e. tempat parkir, termasuk tempat parkir bagi penyandang cacat;
 - f. tempat sampah; dan
 - g. fasilitas komunikasi dan informasi.
- (3) Kelengkapan fasilitas sarana dan prasarana bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 10

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

Pasal 65

- (1) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. sesuai dengan RTRW Daerah dan/atau RDTR Daerah dan/atau RTBL Kawasan ;
 - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya; dan
 - d. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.
- (2) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan RTRW Daerah dan/atau RDTR Daerah dan/atau RTBL Kawasan;
 - 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; dan

- e. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW Daerah dan/atau RDTR Daerah dan/atau RTBL Kawasan;
 - 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, dan
 - e. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.
- (4) Pembangunan bangunan gedung 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 Daerah dan/atau RDTR Daerah dan/atau RTBL Kawasan;
 - 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 SNI yang berlaku tentang Nilai ambang batas medan listrik dan medan magnet;
 - d. khusus menara telekomunikasi harus mengikuti peraturan tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi; dan
 - e. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.

Bagian Keempat Bangunan Gedung Adat

Paragraf 1 Umum

Pasal 66

- (1) Bangunan gedung adat harus dibangun berdasarkan kaidah hukum adat atau tradisi masyarakat hukum adat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.
- (2) Pemerintah Daerah dapat menetapkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis tersendiri untuk bangunan rumah adat dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 2 Kearifan Lokal

Pasal 67

- (1) Penyelenggaraan bangunan rumah adat selain memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 harus memperhatikan kearifan lokal dan sistem nilai yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya.
- (2) Bangunan gedung lama dan/atau bangunan gedung adat yang didirikan dengan kaidah tradisional harus dipertahankan :
 - a. sebagai warisan kearifan lokal di bidang arsitektur bangunan gedung;

- b. sebagai objek penelitian sejarah dan budaya; dan
 - c. sebagai inspirasi untuk ciri Daerah atau bagian Daerah untuk membangun bangunan-bangunan gedung baru.
- (3) Pemerintah Daerah memelihara keahlian bidang bangunan gedung/ rumah adat/ tradisional dengan melakukan pembinaan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penerapan kearifan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 3
Kaidah Tradisional

Pasal 68

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan rumah adat pemilik bangunan gedung harus memperhatikan kaidah dan norma tradisional yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya.
- (2) Kaidah dan norma tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek perencanaan, pembangunan, pemanfaatan gedung atau bagian dari bangunan gedung, arah/orientasi bangunan gedung, aksesoris pada bangunan gedung dan aspek larangan dan/atau aspek ritual pada penyelenggaraan bangunan gedung rumah adat.

Paragraf 4
Pemanfaatan Simbol Tradisional pada Bangunan Gedung Baru

Pasal 69

- (1) Perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dapat menggunakan simbol atau unsur tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat untuk digunakan pada bangunan gedung yang akan dibangun atau direhabilitasi atau direnovasi.
- (2) Penggunaan simbol atau unsur tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap sesuai dengan makna simbol tradisional yang digunakan dan sistem nilai yang berlaku pada pemanfaatan bangunan gedung.
- (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai penggunaan simbol atau unsur tradisional pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 5
Persyaratan Bangunan Gedung Adat/Tradisional

Pasal 70

- (1) Setiap rumah adat atau tradisional dibangun dengan mengikuti persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. status hak atas tanah, dapat berupa milik sendiri atau milik pihak lain;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. IMB.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. persyaratan tata bangunan; dan
 - b. persyaratan keandalan bangunan gedung.

- (4) Persyaratan lain yang bersifat khusus yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya dapat melengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan bangunan gedung adat/tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kelima

Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat

Paragraf 1

Bangunan Gedung Semi Permanen dan Darurat

Pasal 71

- (1) Bangunan gedung semi permanen dan darurat merupakan bangunan gedung yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen dan darurat yang dapat ditingkatkan menjadi permanen.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap dapat menjamin keamanan, keselamatan, kemudahan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya.
- (3) Bupati atau Kepala SKPD yang berwenang dapat menerbitkan IMB sementara bangunan gedung semi permanen dan bangunan gedung darurat untuk fungsi kegiatan utama dan/atau kegiatan penunjang
- (4) Fungsi kegiatan utama bangunan semi permanen sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi :
 - a. kegiatan pameran berupa bangunan gedung anjungan; dan
 - b. kegiatan penghunian berupa bangunan gedung rumah tinggal.
- (5) Fungsi kegiatan penunjang bangunan semi permanen sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi :
 - a. kegiatan penghunian berupa *basecamp*;
 - b. kegiatan pembangunan berupa direksi *keet* atau kantor dan gudang proyek; dan
 - c. kegiatan pameran/promosi berupa *mock-up* rumah sederhana, rumah pasca gempa bumi, rumah *pre-cast*, rumah *knock down*.
- (6) Bangunan semi permanen sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan :
 - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun ;
 - b. sifat konstruksinya semi permanen; dan
 - c. masa pemanfaatan maksimum 3 (tiga) tahun yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.
- (7) Bangunan semi permanen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditingkatkan menjadi bangunan permanen sepanjang letaknya sesuai dengan peruntukan lokasi dan memenuhi pedoman dan standar teknis konstruksi bangunan gedung yang berlaku.
- (8) Fungsi kegiatan utama bangunan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi :
 - a. kegiatan penghunian berupa *basecamp*; dan
 - b. kegiatan usaha/ perdagangan berupa kios penampungan sementara.

- (9) Fungsi kegiatan penunjang bangunan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi :
 - a. kegiatan penanganan bencana berupa pos penanggulangan dan bantuan, dapur umum;
 - b. kegiatan mandi, cuci, kakus; dan
 - c. kegiatan pembangunan berupa direksikit dan/atau kantor dan gudang proyek.
- (10) Bangunan gedung darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan :
 - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan 3 (tiga) sampai 5 (lima) tahun;
 - b. sifat struktur darurat; dan
 - c. masa pemanfaatan maksimum 6 (enam) bulan yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.
- (11) Bangunan gedung darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dibongkar setelah selesai pemanfaatan atau perpanjangan pemanfaatannya.
- (12) Ketentuan lebih lanjut mengenai Tata cara penyelenggaraan bangunan gedung semi permanen dan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keenam
Bangunan Gedung di Lokasi Yang Berpotensi Bencana Alam

Paragraf 1
Di Lokasi Pantai

Pasal 72

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana yang berasal dari laut harus sesuai dengan RTRW/ RDTR/RTBL/ Peraturan Zonasi untuk Kawasan Rawan Gelombang Pasang.
- (2) Pemerintah Daerah dapat menetapkan suatu lokasi sebagai daerah bencana dan menetapkan larangan membangun pada batas tertentu atau tak terbatas dengan pertimbangan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.
- (3) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Bupati dapat menetapkan peraturan zonasi untuk kawasan rawan bencana gelombang pasang dengan Peraturan Bupati.
- (4) Bangunan gedung di lokasi pantai hanya dapat didirikan berupa bangunan gedung fungsi khusus yang terbatas meliputi jenis :
 - a. bangunan gedung pelabuhan serta fasilitas pendukungnya;
 - b. bangunan gedung pelelangan ikan serta fasilitas pendukungnya;
 - c. bangunan gedung wisata pantai, wisata bahari serta fasilitas pendukungnya;
 - d. bangunan hunian nelayan tradisional; dan
 - e. bangunan gedung fungsi lainnya yang kegiatannya harus berada ditepi pantai.
- (5) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus direncanakan dengan memperhatikan permukaan air pasang tertinggi di lokasi bangunan tersebut, memperhitungkan tipe dan kekuatan konstruksi bangunan terhadap kemungkinan bencana gelombang pasang tsunami, serta perlindungan bahan konstruksi dan bahan bangunan terhadap air asin/korosi/oksidasi.

Paragraf 2
Di Lokasi Jalur Gempa dan Bencana Alam Geologi

Pasal 73

- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana geologi harus memperhatikan RTRW/ RDTR/RTBL/ Peraturan Zonasi untuk Kawasan Bencana Alam Geologi.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung di seluruh Daerah harus direncanakan berdasarkan ketentuan konstruksi terhadap ketahanan gempa zona 4 (empat) atau mikro zonasi yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (4) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. bangunan gedung pada umumnya, kecuali bangunan gedung hunian rumah tinggal dan rumah deret 1 (satu) lantai; dan
 - b. bangunan gedung tertentu.
- (5) Bangunan gedung hunian rumah tinggal dan rumah deret 1(satu) lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, dapat didirikan dengan persyaratan pokok yang memenuhi persyaratan minimal konstruksi untuk menghindari runtuh total.
- (6) Bangunan gedung yang sudah didirikan sebelum Peraturan Daerah ini diterbitkan yang belum direncanakan untuk tahan gempa, dibina oleh Pemerintah Daerah untuk mencapai konstruksi tahan gempa.
- (7) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam geologi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat menetapkan lokasi yang berpotensi bencana alam geologi dengan Keputusan Bupati.

Paragraf 3
Lokasi Gunung Berapi

Pasal 74

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana gunung berapi harus sesuai dengan RTRW/ RDTR/RTBL/ Peraturan Zonasi untuk Kawasan Bencana Alam Geologi.
- (2) Potensi bencana letusan gunung berapi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa letusan yang menimbulkan hujan abu, awan panas, gas beracun atau banjir lahar dingin.
- (3) Bangunan gedung yang terletak pada kawasan bencana gunung berapi harus direncanakan dengan memperhatikan :
 - a. sudut kemiringan atap bangunan gedung dan hunian minimal 45^o (empat puluh lima derajat); dan
 - b. bidang atap harus berupa bidang datar atau tidak membentuk sudut/ patahan / perubahan kemiringan yang dapat menjadi tempat penumpukan debu letusan gunung berapi.
- (4) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan bencana letusan gunung berapi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Bupati dapat menetapkan dengan Keputusan Bupati larangan hunian dalam jarak tertentu pada suatu lokasi yang berpotensi bencana gunung berapi.

Pasal 75

Tata cara dan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud Pasal 72, Pasal 73, dan Pasal 74 diatur dengan Peraturan Bupati tentang Tata Cara dan Persyaratan Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Lokasi yang Berpotensi Bencana Alam.

BAB IV
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 76

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Kegiatan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui proses perencanaan teknis dan proses pelaksanaan konstruksi.
- (3) Kegiatan pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi, dan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung.
- (4) Kegiatan pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran serta kegiatan pengawasannya.
- (5) Kegiatan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran serta pengawasan pembongkaran.
- (6) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (7) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa dibidang penyelenggaraan gedung.

Bagian Kedua
Kegiatan Pembangunan

Paragraf 1
Umum

Pasal 77

Kegiatan pembangunan bangunan gedung dapat diselenggarakan secara swakelola atau menggunakan penyedia jasa dibidang perencanaan, pelaksanaan dan/atau pengawasan.

Pasal 78

- (1) Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung secara swakelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototip.
- (2) Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan teknis kepada pemilik bangunan gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototip.
- (3) Pengawasan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam rangka kelaikan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 2
Perencanaan Teknis

Pasal 79

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

Paragraf 3
Dokumen Rencana Teknis

Pasal 80

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 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 bangunan gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :
 - a. pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung untuk bangunan gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
 - b. pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting; dan
 - c. koordinasi dengan Pemerintah Daerah, dan mendapatkan pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung 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 bangunan gedung.
- (6) Berdasarkan pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Bupati menerbitkan IMB.

Paragraf 4 **Pengaturan Retribusi IMB**

Pasal 81

Pengaturan retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (6) meliputi:

- a. jenis kegiatan dan objek yang dikenakan retribusi;
- b. penghitungan besarnya retribusi IMB;
- c. indeks penghitungan besarnya retribusi IMB; dan
- d. harga satuan (tarif) retribusi IMB.

Pasal 82

- (1) Jenis kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang dikenakan retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 huruf a meliputi :
 - a. pembangunan baru;
 - b. rehabilitasi/renovasi/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan); dan
 - c. pelestarian/pemugaran.
- (2) Objek retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 huruf a meliputi biaya penyelenggaraan IMB yang terdiri atas pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan pada bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung.

Pasal 83

- (1) Penghitungan besarnya IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 huruf b meliputi :
 - a. komponen retribusi dan biaya;
 - b. besarnya retribusi; dan
 - c. tingkat penggunaan jasa.
- (2) Komponen retribusi dan biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi :
 - a. retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung;
 - b. retribusi administrasi IMB; dan
 - c. retribusi penyediaan formulir permohonan IMB.
- (3) Besarnya retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihitung dengan penetapan berdasarkan :
 - a. lingkup butir komponen retribusi sesuai dengan permohonan yang diajukan;
 - b. lingkup kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82; dan
 - c. volume/besaran, indeks, harga satuan retribusi untuk bangunan gedung dan/atau prasarananya.
- (4) Tingkat penggunaan jasa atas pemberian layanan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c menggunakan indeks berdasarkan fungsi, klasifikasi dan waktu penggunaan bangunan gedung serta indeks untuk prasarana gedung sebagai tingkat intensitas penggunaan jasa dalam proses perizinan dan sesuai dengan cakupan kegiatannya.

Pasal 84

- (1) Indeks penghitungan besarnya retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 huruf c mencakup :
 - a. penetapan indeks penggunaan jasa sebagai faktor pengalian terhadap harga satuan retribusi untuk mendapatkan besarnya retribusi;
 - b. skala indeks; dan
 - c. kode.
- (2) Penetapan indeks penggunaan jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. indeks untuk penghitungan besarnya retribusi bangunan gedung berdasarkan fungsi, klasifikasi setiap bangunan gedung dengan mempertimbangkan spesifikasi bangunan gedung;
 - b. indeks untuk penghitungan besarnya retribusi prasarana bangunan gedung ditetapkan untuk setiap jenis prasarana bangunan gedung; dan
 - c. kode dan indeks penghitungan retribusi IMB untuk bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung.

Pasal 85

- (1) Harga satuan (tarif) retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 huruf d mencakup :
 - a. harga satuan bangunan gedung; dan
 - b. harga satuan prasarana bangunan gedung.
- (2) Harga satuan (tarif) retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati sesuai dengan tingkat kemampuan ekonomi masyarakat dan pertimbangan lainnya.
- (3) Harga satuan (tarif) IMB bangunan gedung dinyatakan per satuan luas (m²) lantai bangunan.
- (4) Harga satuan bangunan gedung ditetapkan berdasarkan ketentuan sebagai berikut :
 - a. luas bangunan gedung dihitung dari garis sumbu (as) dinding/kolom;
 - b. luas teras, balkon dan selasar luar bangunan gedung dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh sumbu-sumbunya;
 - c. luas bagian bangunan gedung seperti canopy dan pergola (yang berkolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis sumbu-sumbunya;
 - d. luas bagian bangunan gedung seperti canopy dan pergola (tanpa kolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis tepi atap konstruksi tersebut; dan
 - e. luas overstek/luifel dihitung dari luas yang dibatasi oleh garis tepi konstruksi tersebut.
- (5) Harga satuan prasarana bangunan gedung dinyatakan per satuan volume prasarana berdasarkan ketentuan sebagai berikut :
 - a. konstruksi pembatas/pengaman/penahan per m²;
 - b. konstruksi penanda masuk lokasi per m² atau unit standar;
 - c. konstruksi perkerasan per m²;
 - d. konstruksi penghubung per m² atau unit standar;
 - e. konstruksi kolam/reservoir bawah tanah per m²;
 - f. konstruksi menara per unit standar dan pertambahannya;
 - g. konstruksi monumen per unit standar dan pertambahannya;
 - h. konstruksi instalasi/gardu per m²;
 - i. konstruksi reklame per unit standar dan pertambahannya, dan
 - j. konstruksi bangunan lainnya yang termasuk prasarana bangunan gedung.

Pasal 86

Penghitungan besarnya IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 disesuaikan Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung.

Paragraf 5 Tata Cara Penerbitan IMB

Pasal 87

- (1) Permohonan IMB disampaikan kepada Bupati melalui Instansi Perizinan Terpadu dengan dilampiri persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung 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. surat bukti tentang status hak atas tanah;
 - b. surat bukti tentang status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. dokumen/surat terkait.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. data umum bangunan gedung; dan
 - b. rencana teknis bangunan gedung.
- (4) Data umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berisi informasi mengenai:
 - a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
 - b. luas lantai dasar bangunan gedung;
 - c. total luas lantai bangunan gedung;
 - d. ketinggian/jumlah lantai bangunan gedung; dan
 - e. rencana pelaksanaan.
- (5) Rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari :
 - a. Rencana teknis bangunan gedung pada umumnya, 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 (dua) lantai; dan
 3. bangunan hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana atau 2 (dua) lantai atau lebih dan gedung lainnya pada umumnya.
 - b. Rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum.
 - c. Rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus.
 - d. Rencana teknis bangunan gedung bangunan diplomatik.

Pasal 88

- (1) Bupati melalui SKPD/Instansi yang ditunjuk memeriksa dan menilai syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 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 dihitung sejak tanggal diterima permohonan IMB dan persyaratannya secara lengkap.

- (4) Pemeriksaan dan penilaian permohonan IMB untuk bangunan gedung 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 dan persyaratannya secara lengkap.
- (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 89

- (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 90

- (1) Bupati dapat menunda menerbitkan IMB apabila :
 - a. Masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai, khususnya persyaratan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan; dan
 - b. 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 bangunan gedung yang akan dibangun :
 - a. tidak memenuhi persyaratan administratif dan teknis; dan
 - b. penggunaan tanah yang akan didirikan bangunan gedung 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 91

- (1) Surat penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (3) 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 maksud 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 92

- (1) Bupati dapat mencabut IMB apabila :
 - a. pekerjaan bangunan gedung 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
 - 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 keputusan Bupati yang memuat alasan pencabutannya.

Pasal 93

- (1) IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan tersebut di bawah ini :
 - a. memperbaiki bangunan gedung dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula antara lain :
 1. Memplester;
 2. Memperbaiki retak bangunan;
 3. Memperbaiki daun pintu dan/atau daun jendela;
 4. Memperbaiki penutup udara tidak melebihi 1 m²;
 5. Membuat pemindah halaman tanpa konstruksi;
 6. Memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan utilitas; dan
 7. 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 84.
- (3) Dokumen IMB diberikan hanya 1 (satu) kali untuk setiap mendirikan bangunan gedung dalam proses pelaksanaan konstruksi, kecuali:
 - a. adanya perubahan fungsi bangunan gedung;

- b. adanya perubahan rencana atas permintaan pemilik bangunan gedung; dan
 - c. pengganti dokumen IMB yang hilang, terbakar, hanyut atau rusak.
- (4) Pengalihan kepemilikan bangunan gedung tidak mewajibkan proses balik nama.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara mengenai perizinan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 6
Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 94

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan teknis bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penyedia jasa perencana bangunan gedung 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 jenis bangunan gedung yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur dengan Peraturan Bupati.
- (4) Lingkup layanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung meliputi :
- a. penyusunan konsep perencanaan;
 - b. prarencana;
 - c. pengembangan rencana;
 - d. rencana detail;
 - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
 - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
 - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; dan
 - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (5) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

Bagian Ketiga
Pelaksanaan Konstruksi

Paragraf 1
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 95

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB dan dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan.
- (3) Pelaksana bangunan gedung adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut peraturan perundang-undangan kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana bangunan diwajibkan mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam IMB.

Pasal 96

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;
- d. Pelaksana atau Penanggung jawab pembangunan.

Pasal 97

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

Pasal 98

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 93 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 pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud bangunan gedung yang laik fungsi dan dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

- (6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik bangunan gedung atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.

Paragraf 2
Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 99

- (1) Pelaksanaan konstruksi wajib diawasi oleh petugas pengawas pelaksanaan konstruksi.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, dan IMB.

Pasal 100

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 berwenang :

- a. memasuki dan mengadakan 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; dan
- d. menghentikan pelaksanaan konstruksi, dan melaporkan kepada instansi yang berwenang.

Paragraf 4
Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 101

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud ada ayat (1) dapat dilakukan oleh pemilik/pengguna bangunan gedung atau penyedia jasa atau Pemerintah Daerah.

Pasal 102

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

Pasal 103

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

Pasal 104

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

Paragraf 5

Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung

Pasal 105

- (1) Penerbitan SLF bangunan gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan SLF bangunan gedung yang telah pernah memperoleh SLF.

- (2) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.
- (3) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 9.
- (4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
 - a. Pada proses pertama kali SLF bangunan gedung:
 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 bangunan gedung;
 3. kepemilikan dokumen IMB.
 - b. Pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung:
 1. kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
 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 (1) adalah :
 - a. Pada proses pertama kali SLF bangunan gedung :
 1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk *asbuilt drawings*, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik dan dokumen ikatan kerja; dan
 2. pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis akurat sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
 - b. Pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung :
 1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil pemeriksaan berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana bangunan gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan; dan
 2. pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung 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 bangunan gedung.
- (6) Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan pemeriksaan berkala.

Paragraf 6
Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 106

- (1) Pemerintah Daerah wajib melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib administrasi pembangunan dan tertib administrasi pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung baru dan bangunan gedung yang telah ada.
- (3) Khusus pendataan bangunan gedung baru, dilakukan bersamaan dengan proses IMB, proses SLF dan proses sertifikasi kepemilikan bangunan gedung.
- (4) Pendataan bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan berkoordinasi dengan Pemerintah.
- (5) Pemerintah Daerah wajib menyimpan secara tertib data bangunan gedung sebagai arsip Pemerintah Daerah.
- (6) Hasil pendataan bangunan gedung disusun menjadi sistem informasi bangunan gedung yang senantiasa diperbaharui setiap hari.
- (7) Tatacara pendataan bangunan gedung mengikuti pedoman teknis sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

Bagian Keempat
Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 107

Kegiatan Pemanfaatan bangunan gedung meliputi pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF, dan pengawasan pemanfaatan.

Pasal 108

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung 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 bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Paragraf 2
Pemeliharaan

Pasal 109

- (1) Kegiatan pemeliharaan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 meliputi pembersihan, perapihan, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung dan/atau kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.

- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja dan Lingkungan (K3L).
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan ke dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

Paragraf 3 Perawatan

Pasal 110

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung bersertifikat dengan dasar ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (4) 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 (K3).

Paragraf 4 Pemeriksaan Berkala

Pasal 111

- (1) Pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, 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 bangunan gedung dalam melakukan kegiatan pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai.
- (3) Lingkup layanan pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
 - b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;
 - c. kegiatan analisis dan evaluasi; dan
 - d. kegiatan penyusunan laporan.
- (4) Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak laik fungsi, SLF-nya dapat dibekukan.

Paragraf 5
Perpanjangan SLF

Pasal 112

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 diberlakukan untuk bangunan gedung yang telah dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan:
 - a. 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal atau deret sampai dengan 2 (dua) lantai; dan
 - b. 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (2) Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana tidak dikenakan perpanjangan SLF.
- (3) Pengurusan perpanjangan SLF bangunan gedung 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 bangunan gedung memiliki hasil pemeriksaan/kelaikan fungsi bangunan gedung berupa :
 - a. laporan pemeriksaan berkala, laporan pemeriksaan dan perawatan bangunan gedung;
 - b. daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung; dan
 - c. dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi.
- (5) Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung dengan dilampiri dokumen :
 - a. surat permohonan perpanjangan SLF;
 - b. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung yang ditandatangani di atas meterai yang cukup;
 - c. *as built drawings*;
 - d. fotokopi IMB bangunan gedung atau perubahannya;
 - e. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
 - f. fotokopi dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
 - g. rekomendasi dari instansi teknis yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus; dan
 - h. dokumen SLF bangunan gedung 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 selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF.

Pasal 113

Tata cara perpanjangan SLF diatur dengan Peraturan Bupati tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung.

Paragraf 6
Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 114

Pengawasan pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah:

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

Paragraf 7
Pelestarian

Pasal 115

- (1) Pemerintah Daerah melakukan perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi kriteria pelestarian bangunan gedung.
- (2) Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. kegiatan penetapan bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang dilestarikan;
 - b. pemanfaatan untuk fungsi bangunan gedung;
 - c. perawatan untuk menjaga kondisi bangunan gedung;
 - d. pemugaran untuk mengembalikan sesuai dengan tingkat pelestariannya; dan
 - e. pengawasannya sesuai dengan kaidah pelestarian.
- (3) Pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib dan menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan harus melalui proses penerbitan IMB.

Paragraf 8
Penetapan dan Pendaftaran Bangunan Gedung yang Dilestarikan

Pasal 116

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya dapat ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan apabila :
 - a. bangunan gedung telah berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun;
 - b. mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun; dan
 - c. dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya, serta memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.
- (2) Bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dapat meliputi skala :
 - a. Lokal/ Daerah;
 - b. Provinsi; dan
 - c. Nasional.
- (3) Pemilik bangunan gedung, masyarakat, Pemerintah Daerah/Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan.

- (4) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari Tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat masyarakat dan harus mendapat persetujuan dari pemilik bangunan gedung.
- (5) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan klasifikasinya yang terdiri atas :
 - a. klasifikasi utama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya sama sekali tidak boleh diubah;
 - b. klasifikasi madya yaitu bangunan gedung 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 bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisik aslinya boleh diubah sebagian tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.
- (6) Pemerintah Daerah melalui SKPD terkait mencatat bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan serta keberadaan bangunan gedung dimaksud menurut klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (7) Bupati atas usulan Kepala SKPD yang terkait di bidang bangunan gedung menetapkan bangunan gedung yang dilestarikan yang berskala lokal/ daerah.
- (8) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Paragraf 9

Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilestarikan

Pasal 117

- (1) Bangunan gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 ayat (1) dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pengguna dengan memperhatikan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan.
- (3) Bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berupa rumah tradisional dapat dimanfaatkan untuk hunian.
- (4) Pengalihan hak bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pihak lain harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan seizin Pemerintah Daerah.
- (5) Pemilik bangunan cagar budaya wajib melindungi dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya.
- (6) Pemilik bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) berhak memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah/ Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.
- (7) Besarnya insentif untuk melindungi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) yang berskala lokal/daerah diatur dengan Peraturan Bupati berdasarkan kebutuhan nyata.

Pasal 118

- (1) Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban APBD.
- (2) Kegiatan pemugaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mempertimbangkan keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya dengan melibatkan Tim ahli pelestarian bangunan gedung.
- (3) Kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana teknis pelestarian yang disusun.

Bagian Kelima Pembongkaran

Paragraf 1 Umum

Pasal 119

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

Paragraf 2 Penetapan Pembongkaran

Pasal 120

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;
 - c. bangunan gedung yang tidak memiliki IMB; dan/atau
 - d. bangunan gedung yang atas pengajuan pemiliknya menginginkan untuk dibongkar.
- (3) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik/pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung 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 bangunan gedung 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 bangunan gedung tidak melaksanakan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pembongkaran akan dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban biaya pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung, kecuali bagi pemilik bangunan rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkarannya menjadi beban Pemerintah Daerah.

Paragraf 3 **Rencana Teknis Pembongkaran**

Pasal 121

- (1) Pembongkaran bangunan gedung 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) meliputi :
 - a. gambar rencana pembongkaran;
 - b. gambar detail pelaksanaan pembongkaran;
 - c. rencana kerja dan syarat-syarat pembongkaran;
 - d. rencana pengamanan lingkungan; dan
 - e. rencana lokasi tempat pembuangan puing dan limbah hasil pembongkaran.
- (3) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Pemerintah Daerah, setelah mendapat pertimbangan dari TABG.
- (4) 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 bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (5) Pelaksanaan pembongkaran mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4 **Pelaksanaan Pembongkaran**

Pasal 122

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung atau menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai sertifikat keahlian yang sesuai.
- (3) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung 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 bangunan gedung.

Paragraf 5
Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 123

- (1) Pengawasan pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan rencana teknis yang telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah.
- (3) Hasil pengawasan pembongkaran bangunan gedung 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 Keenam
Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pascabencana

Paragraf 1
Penanggulangan Darurat

Pasal 124

- (2) Penanggulangan darurat merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengatasi sementara waktu akibat yang ditimbulkan oleh bencana yang menyebabkan rusaknya bangunan gedung 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 sesuai dengan skalanya yang mengancam keselamatan bangunan gedung dan penghuninya.
- (4) Skala bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dalam setiap tingkatan pemerintahan yaitu :
 - a. Presiden untuk bencana alam dengan skala nasional;
 - b. Gubernur untuk bencana alam dengan skala provinsi; dan
 - c. Bupati/Walikota untuk bencana alam skala kabupaten/kota.
- (5) Dalam menetapkan skala bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 2
Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan

Pasal 125

- (1) Pemerintah atau Pemerintah Daerah wajib melakukan upaya penanggulangan darurat berupa penyelamatan dan penyediaan penampungan sementara.
- (2) 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) Bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi bangunan gedung sekolah, bangunan gedung fasilitas olahraga, dan bangunan gedung rumah sakit harus dibangun dengan memenuhi persyaratan teknis keandalan bangunan gedung yang ekstra pengawasan, pemeliharaan, dan perawatan untuk dapat menjadi tempat penampungan sementara korban bencana.
- (4) Bangunan penampungan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih/hidran umum/bak penampungan air minum serta pemasokan air minum, fasilitas sanitasi untuk sarana mandi, cuci, kakus (MCK) yang memadai dan pemasokan penerangan dengan genset.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan bangunan penampungan dan sarana prasarannya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) dengan Peraturan Bupati berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan lokasi bencananya.

**Bagian Ketujuh
Rehabilitasi Pascabencana**

**Paragraf 1
Umum**

Pasal 126

- (1) Bangunan gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya.
- (2) Bangunan gedung yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Rehabilitasi bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pasca bencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.
- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi dana, peralatan, material, dan sumber daya manusia.
- (5) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/ lembaga terkait.
- (6) Rehabilitasi rumah/hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan melalui proses peran masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
- (7) Persyaratan teknis rehabilitasi bangunan gedung dan hunian yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi di masa yang akan datang di lokasi tersebut dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.
- (8) Tata cara dan persyaratan rehabilitasi bangunan gedung pasca bencana diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 127

- (1) Dalam melaksanakan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 ayat (3) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan kepada pemilik bangunan gedung yang akan direhabilitasi berupa :
 - a. pengurangan atau pembebasan biaya IMB;
 - b. pemberian desain prototipe yang sesuai dengan karakter bencana;
 - c. pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi bangunan gedung;
 - d. pemberian kemudahan kepada permohonan SLF; dan/atau
 - e. bantuan lainnya.

- (2) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati dapat mendelegasikan sebagian kewenangan penyelenggaraan bangunan gedung hasil rehabilitasi dan rekonstruksi kepada Pemerintah Kecamatan meliputi :
 - a. pelayanan penerbitan IMB;
 - b. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;
 - c. pengawasan pelaksanaan konstruksi; dan
 - d. pelayanan penerbitan SLF bangunan gedung untuk bangunan rumah tinggal tunggal dan rumah deret.
- (4) Tata cara penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pasca bencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81.
- (5) Tata cara penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.

BAB V
TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG)

Bagian Kesatu
Tugas dan Fungsi

Pasal 128

- (1) Dalam melaksanakan urusan penyelenggaraan bangunan gedung tertentu, Bupati dapat membentuk dan mengangkat TABG yang membantu Bupati untuk tugas dan fungsi yang membutuhkan profesionalisme tinggi di bidangnya.
- (2) Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tugas rutin dan tugas insidentil.
- (3) TABG mempunyai tugas rutin tahunan sebagai berikut :
 - a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung tertentu untuk kepentingan umum;
 - b. memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
- (4) TABG mempunyai tugas insidentil sebagai berikut :
 - a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional dalam penetapan jarak bebas untuk bangunan gedung fasilitas umum di bawah permukaan tanah, rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu, dan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung tertentu yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
 - b. memberikan masukan dan pertimbangan profesional penyelesaian masalah secara langsung atau melalui forum dan persidangan terkait dengan bangunan gedung; dan
 - c. memberikan pertimbangan profesional terhadap masukan dari masyarakat, dalam membantu Pemerintah Daerah guna menampung masukan dari masyarakat untuk penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.
- (5) Dalam melaksanakan tugas rutin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, TABG mempunyai fungsi :
 - a. pengkajian dokumen rencana teknis yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang/terkait;

- b. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan;
 - c. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung; dan
 - d. mengarahkan penyesuaian dengan persyaratan teknis yang harus dipenuhi pada kondisi yang ada (eksisting), program yang sedang dan akan dilaksanakan di/melalui, atau dekat dengan lokasi lahan/ tapak rencana.
- (6) Dalam melaksanakan tugas insidental sebagaimana dimaksud pada ayat (4), TABG mempunyai fungsi :
- a. melakukan pengkajian dasar ketentuan jarak bebas berdasarkan pertimbangan batas-batas lokasi, pertimbangan keamanan dan keselamatan, pertimbangan kemungkinan adanya gangguan terhadap fungsi utilitas kota serta akibatnya dalam pelaksanaan;
 - b. melakukan pengkajian terhadap pendapat dan pertimbangan masyarakat terhadap RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
 - c. melakukan pengkajian terhadap rencana teknis pembongkaran bangunan gedung berdasarkan prinsip-prinsip keselamatan kerja dan keselamatan lingkungan, dan efektivitas serta efisiensi dan keamanan terhadap dampak limbah;
 - d. melakukan pengkajian aspek teknis dan aspek lainnya dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting; dan
 - e. pengkajian saran dan usul masyarakat untuk penyempurnaan peraturan-peraturan termasuk Peraturan Daerah di bidang bangunan gedung dan standar teknis.
- (7) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a disusun berdasarkan masukan dari seluruh unsur TABG.
- (8) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dilakukan oleh unsur instansi Pemerintah Daerah/Pemerintah Provinsi/Pemerintah.
- (9) Pengkajian dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a, huruf b dan huruf c dilakukan oleh seluruh unsur TABG.
- (10) Pengkajian dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf d dilakukan oleh unsur instansi Pemerintah Daerah/Pemerintah Provinsi/Pemerintah.
- (11) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas rutin tahunan dan fungsi TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pelaksanaan Tugas

Pasal 129

- (1) Pelaksanaan tugas TABG meliputi tugas membantu untuk proses pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung tertentu sebagai tugas rutin tahunan, dan tugas-tugas insidental lainnya.
- (2) Melaksanakan tugas membantu pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. pengkajian kesesuaian dokumen rencana teknis dengan ketentuan/persyaratan dalam persetujuan/rekomendasi dari instansi/pihak yang berwenang;
 - b. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan tata bangunan;

- c. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan keandalan bangunan gedung; dan
 - d. merumuskan kesimpulan serta menyusun pertimbangan teknis tertulis sebagai masukan untuk penerbitan IMB oleh Bupati atau yang ditunjuk olehnya.
- (3) Melaksanakan tugas-tugas insidentil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. membuat acuan untuk penetapan persyaratan teknis yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah;
 - b. menilai metode atau rencana teknis pembongkaran bangunan gedung;
 - c. menilai kelayakan masukan dari masyarakat; dan
 - d. sebagai saksi ahli dalam persidangan dalam kasus penyelenggaraan bangunan gedung.
- (4) TABG melaksanakan tugasnya melalui persidangan yang ditetapkan dan wajib dihadiri dengan jadwal berkala dan insidentil.
- (5) Jadwal berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui sidang pleno dan sidang kelompok yang waktunya mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Sidang dapat mengundang penyedia jasa perencana teknis bangunan gedung sepanjang hanya untuk klarifikasi atas rencana teknis.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan tugas dan sidang TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua **Pembentukan Tim Ahli Bangunan Gedung**

Pasal 130

- (1) Bupati secara tertulis mengundang asosiasi profesi, masyarakat ahli mencakup masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat, perguruan tinggi negeri dan perguruan tinggi swasta untuk mengajukan usulan calon anggota TABG unsur keahlian.
- (2) Calon anggota TABG bidang teknik bangunan gedung harus memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan, kecuali ahli bidang bangunan gedung adat berupa surat/piagam pengakuan atau pengukuhan.
- (3) Selain dari unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati secara tertulis menginstruksikan dinas/instansi terkait dalam penyelenggaraan bangunan gedung untuk mengajukan usulan calon anggota TABG unsur pemerintahan sesuai dengan bidang tugas dinas/instansinya.
- (4) Dari usulan calon anggota TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) panitia melakukan penyusunan daftar dan seleksi berdasarkan kriteria kredibilitas, kapabilitas, integritas calon dan prioritas kebutuhan serta kemampuan anggaran;
- (5) Nama-nama calon anggota TABG yang memenuhi syarat dimasukkan dalam *database* anggota TABG.
- (6) Keahlian minimal untuk membentuk TABG dari unsur keahlian meliputi bidang arsitektur, bidang struktur dan bidang utilitas (mekanikal dan elektrikal).
- (7) TABG diangkat dari nama-nama yang terdaftar dalam *database* anggota TABG sedangkan yang belum diangkat dapat ditugaskan kemudian sesuai dengan kebutuhan akan keahliannya.
- (8) Sekretariat TABG ditetapkan di kantor dinas.

- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), ayat (7) dan ayat (8) diatur dengan Peraturan Bupati.
- (10) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah ditetapkan oleh Bupati selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah peraturan daerah ini dinyatakan berlaku efektif.

Keanggotaan TABG

Pasal 131

- (1) Keanggotaan TABG meliputi unsur-unsur, dan bidang keahlian dan bidang tugas.
- (2) Unsur-unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. unsur asosiasi profesi, masyarakat ahli, masyarakat adat, dan perguruan tinggi; dan
 - b. unsur instansi Pemerintah Daerah, Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah termasuk jabatan fungsional teknik tata bangunan dan perumahan dan/atau pejabat fungsional lainnya yang terkait yang mempunyai sertifikat keahlian.
- (3) Bidang keahlian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi keahlian bidang-bidang yang terkait dengan bangunan gedung atau fungsi dan pemanfaatan bangunan gedung, sedangkan bidang tugas meliputi tugas pemerintahan.
- (4) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari Pengarah, Ketua, Wakil Ketua, Sekretaris dan Anggota.
- (5) Komposisi keanggotaan dan jumlah anggota tiap unsur mengikuti ketentuan yang berlaku.
- (6) Dalam hal ahli yang dibutuhkan tidak cukup atau tidak terdapat dalam Daerah, Pemerintah Daerah dapat mengundang ahli dari kabupaten/kota atau dari provinsi lainnya.
- (7) Data base anggota TABG disusun dan selalu dimutakhirkan setiap tahun oleh Pemerintah Daerah.
- (8) Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.
- (9) Masa kerja TABG ditetapkan 1 (satu) tahun anggaran, dan dapat diperpanjang sebanyak-banyaknya 2 (dua) kali masa kerja.
- (10) Ketentuan lebih lanjut mengenai keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6) dan ayat (7) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga Pembiayaan TABG

Pasal 132

- (1) Biaya pengelolaan database, operasional sekretariat TABG, biaya persidangan, honorarium, tunjangan dan biaya perjalanan dinas TABG dianggarkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (2) Pelaksanaan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VI
PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Paragraf 1
Lingkup Peran Masyarakat

Pasal 133

Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat terdiri atas :

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

Pasal 134

- (1) Objek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 133 huruf a meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dan/atau kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (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 bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan; dan
 - d. dilakukan dengan tidak menimbulkan kerugian kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, 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. bangunan gedung yang ditengarai tidak laik fungsi;
 - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya;
 - c. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya; dan
 - d. bangunan gedung yang ditengarai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi bangunan gedung.
- (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 135

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 133 huruf a dapat dilakukan oleh masyarakat melalui :
 - a. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung; dan
 - b. pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada :
 - a. Pemerintah Daerah melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban; dan
 - b. Pihak pemilik, pengguna atau pengelola bangunan gedung.
- (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 136

- (1) Objek pemberian masukan atas penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 133 huruf b meliputi masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung di lingkungan 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 bangunan gedung.

Pasal 137

- (1) Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 133 huruf c bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan gedung 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 berdiri bangunan gedung tertentu dan/atau terdapat kegiatan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat disampaikan melalui TABG atau dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk bangunan gedung 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.

Paragraf 2
Forum Dengar Pendapat

Pasal 138

- (1) Forum dengar pendapat diselenggarakan untuk memperoleh pendapat dan pertimbangan masyarakat atas penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan gedung 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 bangunan gedung 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 bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
 - 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 bangunan gedung tertentu dan penyelenggaraan bangunan gedung 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 bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 3
Gugatan Perwakilan

Pasal 139

- (1) Gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 133 huruf d dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan bangunan gedung 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 bangunan gedung 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.
- (5) Dalam hal tertentu Pemerintah Daerah dapat membantu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan menyediakan anggarannya di dalam APBD.

Paragraf 4

Bentuk Peran Masyarakat dalam Tahap Rencana Pembangunan

Pasal 140

Peran masyarakat dalam tahap rencana pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk :

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

Paragraf 5

Bentuk Peran Masyarakat dalam Proses Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 141

Peran masyarakat dalam pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk :

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

Paragraf 6

Bentuk Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 142

Peran masyarakat dalam pemanfaatan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk :

- a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pemanfaatan bangunan gedung;

- b. mencegah perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengganggu pemanfaatan bangunan gedung;
- c. melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung;
- d. melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pemanfaatan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum;
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung.

Paragraf 7

Bentuk Peran Masyarakat dalam Pelestarian Bangunan Gedung

Pasal 143

Peran masyarakat dalam pelestarian bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk :

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

Paragraf 8

Bentuk Peran Masyarakat dalam Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 144

Peran masyarakat dalam pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk :

- a. mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atas rencana pembongkaran bangunan gedung yang masuk dalam kategori cagar budaya;
- b. mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung atas metode pembongkaran yang mengancam keselamatan atau kesehatan masyarakat dan lingkungannya;
- c. melakukan gugatan ganti rugi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat dan lingkungannya akibat yang timbul dari pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung;
- d. melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembangunan bangunan gedung.

Paragraf 9

Tindak Lanjut

Pasal 145

Instansi yang berwenang wajib menanggapi keluhan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 140, Pasal 141, Pasal 142, Pasal 143, dan Pasal 144 dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

**BAB VII
PEMBINAAN**

**Bagian Kesatu
Umum**

Pasal 146

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

**Bagian Kedua
Pengaturan**

Pasal 147

- (1) Pengaturan pemberdayaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 146 ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati sebagai kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dituangkan ke dalam pedoman teknis, standar teknis bangunan gedung dan tata cara operasionalisasinya.
- (3) Dalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan Peraturan Daerah tentang RTRW/ RDTR/ RTBL dan/atau Peraturan Zonasi dan dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.
- (4) Pemerintah Daerah menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada penyelenggara bangunan gedung.

**Bagian Ketiga
Pemberdayaan**

Pasal 148

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 146 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas penyelenggara bangunan gedung dengan kesadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung terutama di daerah rawan bencana.
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan dibidang penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 149

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

- a. forum dengar pendapat dengan masyarakat;
- b. pendampingan pada saat penyelenggaraan bangunan gedung 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 150

Bentuk dan tata cara pelaksanaan forum dengar pendapat dengan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 149 huruf a diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keempat Pengawasan

Pasal 151

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah dibidang penyelenggaraan bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan IMB, SLF, dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Dalam pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan dibidang penyelenggaraan bangunan gedung, Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat :
 - a. dengan mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
 - b. pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung; dan
 - c. dengan mengembangkan sistem pemberian penghargaan berupa tanda jasa dan/ atau insentif untuk meningkatkan peran masyarakat.

BAB VIII SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 152

Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi persyaratan yang tercantum dalam IMB dan/atau SLF dapat dikenai sanksi administrasi.

Pasal 153

- (1) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 152 meliputi penyelenggaraan bangunan pada tahap pembangunan dan/atau pemanfaatan bangunan, berupa :
 - a. peringatan tertulis, jika pemilik melanggar ketentuan :
 1. mengenai kepadatan, koefisien dasar bangunan, koefisien daerah hijau dan ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23 dan/atau Pasal 24;

2. mengenai jarak bebas minimal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 dan/atau Pasal 27;
 3. mengenai pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41;
 4. mengenai dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 dan/atau Pasal 80;
 5. mengenai laik fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101, Pasal 102, dan/atau Pasal 103;
 6. mengenai keharusan pemeliharaan dan/atau perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 dan/atau Pasal 110;
 7. mengenai persetujuan dokumen rencana teknis bangunan gedung untuk perawatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110;
 8. mengenai perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112;
 9. mengenai perubahan fungsi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114;
 10. mengenai pelaksanaan pelestarian dan pemugaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115, Pasal 116, Pasal 117, dan/atau Pasal 118; dan
 11. mengenai pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117.
- b. pembatasan kegiatan pembangunan jika pemilik bangunan gedung 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 huruf a;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan jika pemilik bangunan gedung yang telah dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf c selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada huruf a;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. pembekuan IMB gedung jika pemilik bangunan gedung yang telah dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf b selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada huruf a;
 - f. pencabutan IMB gedung;
 - g. pembekuan SLF bangunan gedung;
 - h. pencabutan SLF bangunan gedung; dan
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperberat dengan pengenaan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
 - (3) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetor ke rekening kas Pemerintah Daerah.
 - (4) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) didasarkan pada berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapatkan pertimbangan TABG.

Penyidikan

Pasal 154

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran peraturan daerah ini, pada tahap pertama dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkungan Pemerintah Daerah.
- (2) Dalam melaksanakan tugasnya, PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang :
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang atau badan tentang adanya pelanggaran;
 - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian serta melakukan pemeriksaan;
 - c. memanggil seseorang untuk didengar keterangannya;
 - d. mendengar keterangan ahli yang diperlukan dalam hubungan pemeriksaan perkara; dan
 - e. melakukan tindakan lain yang diperlukan.
- (3) Apabila dalam pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditemukan adanya petunjuk tindak pidana, PPNS melaporkannya kepada penyidik umum.
- (4) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berwenang membuat berita acara pemeriksaan.
- (5) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) , disampaikan kepada penyidik umum.

BAB IX SANKSI PIDANA

Pasal 155

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, yang mengakibatkan kerugian harta benda orang lain diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun, dan denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
- (2) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, yang mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain atau mengakibatkan cacat seumur hidup diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan denda paling banyak 15% (lima belas persen) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, yang mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak 20% (dua puluh persen) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) hakim harus memperhatikan pertimbangan TABG.

Pasal 156

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan, pidana denda dan penggantian kerugian.

- (2) Pidana kurungan, pidana denda dan penggantian kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau pidana denda paling banyak 1% (satu persen) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
 - b. pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak 2% (dua persen) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat; dan
 - c. pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun atau pidana denda paling banyak 3% (tiga persen) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

BAB X **KETENTUAN PERALIHAN**

Pasal 157

- (1) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses sesuai dengan Peraturan Daerah yang berlaku sebelumnya.
- (2) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dan belum memiliki IMB, berlaku ketentuan sebagai berikut :
 - a. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dan tidak sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW/ RDTR/ RTBL dalam waktu paling lambat 5 (lima) tahun dan untuk hunian rumah tinggal tunggal 10 (sepuluh) tahun sejak pemberitahuan penetapan RTRW/ RDTR/ RTBL tersebut, pemilik bangunan wajib menyesuaikan fungsi bangunan dengan peruntukan lokasinya;
 - b. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dan sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL dalam waktu paling lambat 5 (lima) tahun wajib melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi untuk memperoleh SLF bangunan gedung dan IMB;
 - c. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dan berada di daerah peruntukan lokasi yang dilarang termasuk jalur hijau, bantaran sungai, trotoar dan fungsi prasarana Pemerintah Daerah lainnya, dalam waktu 1 (satu) tahun wajib dibongkar oleh pemilik; dan
 - d. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang harus dibongkar sebagaimana dimaksud pada huruf c dapat direlokasi keperuntukan lokasi yang sesuai dengan fungsinya.
- (3) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dan telah memiliki IMB berdasarkan Peraturan Daerah sebelumnya, berlaku ketentuan sebagai berikut :
 - a. wajib melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi untuk memperoleh SLF bangunan gedung dalam waktu paling lambat 5 (lima) tahun;
 - b. bangunan gedung yang telah berubah fungsi dan tidak sesuai dengan IMB awal, wajib mengajukan permohonan IMB baru dalam waktu paling lambat 5 (lima) tahun dengan tetap memperhatikan kesesuaian peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW/ RDTR/RTBL.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang akan mengubah fungsi bangunan gedung yang telah memiliki IMB wajib mengajukan permohonan IMB baru.

- (5) Pemberlakuan IMB dan SLF untuk bangunan lama yang telah berdiri sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini ditentukan sebagai berikut :
- bangunan umum 5 (lima) tahun sejak diberlakukannya peraturan ini;
 - bangunan hunian non sederhana 10 (sepuluh) tahun sejak diberlakukannya peraturan ini;
 - bangunan hunian sederhana 10 (sepuluh) tahun sejak diberlakukannya peraturan ini.
- (6) Pada saat mulai berlakunya Peraturan Daerah ini, peraturan tentang penyelenggaraan bangunan gedung yang telah ada sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini tetap berlaku sampai diubah atau diatur kembali berdasarkan Peraturan Daerah ini.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 158

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Kalianda
pada tanggal 3 April 2014
BUPATI LAMPUNG SELATAN,

RYCKQ MENOZA SZP

Diundangkan di Kalianda
pada tanggal 2 April 2014

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN LAMPUNG SELATAN,

SUTONO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN LAMPUNG SELATAN TAHUN 2014 NOMOR

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN DAERAH KABUPATEN LAMPUNG SELATAN NOMOR TAHUN 2014

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM.

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, serta untuk mewujudkan bangunan gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya. Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik dari pemanfaatan ruang yang karenanya setiap penyelenggaraan bangunan gedung harus berlandaskan pada pengaturan penataan ruang. Untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung.

Peraturan Daerah ini berisi ketentuan yang mengatur berbagai aspek penyelenggaraan bangunan gedung meliputi aspek fungsi bangunan gedung, aspek persyaratan bangunan gedung, aspek hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung dalam tahapan penyelenggaraan bangunan gedung, aspek peran masyarakat, aspek pembinaan oleh pemerintah, aspek sanksi, aspek ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang berlandaskan pada ketentuan di bidang penataan ruang, tertib secara administratif dan teknis, terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Pengaturan fungsi bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar bangunan gedung yang didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung dapat memenuhi persyaratan baik administratif maupun teknis bangunan gedungnya dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya. Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi bangunan gedung lebih efektif dan efisien, fungsi bangunan gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.

Pengaturan persyaratan administratif bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan bangunan gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa bangunan gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung.

Kejelasan hak atas tanah adalah persyaratan mutlak dalam mendirikan bangunan gedung, meskipun dalam Peraturan Daerah ini dimungkinkan adanya bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik orang/pihak lain, dengan perjanjian.

Dengan demikian kepemilikan bangunan gedung dapat berbeda dengan kepemilikan tanah, sehingga perlu adanya pengaturan yang jelas dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan tanah. Dengan diketahuinya persyaratan administratif bangunan gedung oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan bangunan gedung, akan memberikan kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik. Pelayanan pemberian izin mendirikan bangunan gedung yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabilitas, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Lampung Selatan.

Peraturan Daerah ini mengatur lebih lanjut persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan gedung, agar masyarakat di dalam mendirikan bangunan gedung mengetahui secara jelas persyaratan-persyaratan teknis yang harus dipenuhi sehingga bangunan gedungnya dapat menjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman, dan aksesibel, sehingga secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, layak huni, berjati diri, dan produktif, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Dengan dipenuhinya persyaratan teknis bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, maka diharapkan kegagalan konstruksi maupun kegagalan bangunan gedung dapat dihindari, sehingga pengguna bangunan dapat hidup lebih tenang dan sehat, rohaniyah dan jasmaniah di dalam berkeluarga, bekerja, bermasyarakat dan bernegara.

Pengaturan bangunan gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dan lingkungannya, berperikemanusiaan dan berkeadilan. Oleh karenanya, masyarakat diupayakan terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif dan bersinergi bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan merentasendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.

Pengaturan peran masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi pengguna dan masyarakat disekitarnya, 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 Kabupaten Lampung Selatan dalam melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik. Pembinaan dilakukan untuk pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, dengan penguatan kapasitas penyelenggara bangunan gedung.

Penegakan hukum menjadi bagian yang penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan ekse di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan ketentuan 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 Bangunan Gedung dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Peraturan Daerah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai penyelenggaraan bangunan gedung sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati Lampung Selatan dengan tetap mempertimbangkan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan pelaksanaan peraturan daerah ini.

I. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1
Cukup jelas

Pasal 2
Cukup jelas

Pasal 3
Cukup jelas

Pasal 4
Cukup jelas

Pasal 5
Cukup jelas

Pasal 6
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
huruf a.

Bangunan gedung dengan fungsi hunian dapat berupa bangunan tunggal, bangunan jamak, bangunan campuran, dan bangunan sementara.

huruf b.

Bangunan gedung fungsi keagamaan dapat berupa bangunan masjid (termasuk mushalla, langgar, surau), gereja (termasuk kapel), pura, vihara, kelenteng, atau dengan sebutan lain.

huruf c.

Bangunan gedung fungsi usaha dapat berupa bangunan perkantoran, bangunan perdagangan, bangunan perindustrian, bangunan perhotelan, bangunan wisata dan rekreasi, bangunan terminal, bangunan tempat penyimpanan dan sejenisnya.

huruf d.

Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya dapat berupa pelayanan pendidikan, bangunan pelayanan kesehatan, bangunan kebudayaan, bangunan laboratorium, bangunan pelayanan umum.

huruf e.

Cukup jelas

huruf f.

Bangunan gedung lebih dari satu fungsi dapat berupa bangunan perdagangan dengan hunian (ruko), kantor dengan hunian (rukan), mall dengan apartemen dan sejenisnya.

Ayat (1)

huruf a.

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal tunggal adalah bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang sisi-sisinya mempunyai jarak bebas dengan bangunan gedung dan batas perpetakan lainnya.

huruf b.

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal deret adalah bangunan dalam suatu perpetakan/ persil yang sisi-sisinya tidak mempunyai jarak bebas samping dan dinding-dindingnya digunakan bersama.

huruf c.

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal susun adalah bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang memiliki lebih dari satu lantai tersusun ke atas atau ke bawah tanah.

huruf d.

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal sementara adalah bangunan yang dibangun untuk hunian sementara waktu sambil 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)

Bangunan dengan tingkat kerahasiaan tinggi antara lain bangunan militer dan istana kepresidenan, wisma negara, bangunan gedung fungsi pertahanan, dan gudang penyimpanan bahan berbahaya.

Bangunan dengan tingkat risiko bahaya tinggi antara lain bangunan reaktor nuklir dan sejenisnya, gudang penyimpanan bahan berbahaya.

Ayat (6)

huruf a.

Cukup jelas

huruf b.

Cukup jelas

huruf c.

Cukup jelas

huruf d.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan adalah pada satu bangunan gedung yang di dalamnya terdapat fungsi sebagai tempat perbelanjaan, tempat hunian tetap/apartemen, tempat perkantoran, hotel dan lain-lain.

huruf e.

Cukup jelas

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung. Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses izin mendirikan bangunan gedung baru.

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

huruf a.

Cukup jelas

huruf b.

Cukup jelas

huruf c.

Cukup jelas

huruf d.

Jika belum dilakukan mitigasi zonasi gempa di Kabupaten, maka zonasi gempa tiap wilayah Kabupaten berpedoman pada Peta Zonasi Gempa Indonesia yang ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum pada tanggal 1 Juli 2010 tercantum dalam SNI 03-1726-XXXX tentang tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung

huruf e.

Ketentuan tentang lokasi renggang, sedang, padat berpedoman pada RTRW, RDTR, dan/ atau Peraturan Bupati Mengenai zonasi

huruf f.

- 1) Yang dimaksud dengan bangunan gedung bertingkat rendah adalah bangunan yang mempunyai ketinggian sampai dengan 4 lantai.
- 2) Yang dimaksud dengan bangunan gedung bertingkat sedang adalah bangunan yang mempunyai ketinggian 4 sampai dengan 8 lantai.
- 3) Yang dimaksud dengan bangunan gedung bertingkat tinggi adalah bangunan yang mempunyai ketinggian di atas 8 lantai.
- 4) Yang dimaksud dengan ketinggian ruangan adalah ketinggian plafon/ langit-langit dari satu ruangan dihitung dari permukaan lantai ruangan tersebut.

huruf g.

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

Pasal 9

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Ayat (6)
Cukup jelas

Ayat (7)
Perubahan fungsi atau klasifikasi bangunan gedung harus dilakukan melalui proses perizinan baru karena perubahan tersebut akan mempengaruhi data kepemilikan bangunan gedung bersangkutan.

Ayat (8)
Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
huruf a. butir 5)
Dalam hal Pemerintah Daerah belum memiliki RTBL maka persyaratan tersebut tidak perlu diikuti.

huruf b.
Cukup jelas

Pasal 12

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.

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Ayat (6)
Yang dimaksud dengan ketentuan yang telah ditetapkan antara lain adalah Peraturan Daerah tentang RTRW Kabupaten Lampung Selatan, Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Daerah, Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi Daerah, Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) dan peraturan bangunan setempat.

Pasal 13

Ayat (1)
Bukti kepemilikan bangunan gedung dapat berupa bukti kepemilikan bangunan gedung atau dokumen bentuk lain sebagai bukti awal kepemilikan.

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Yang dimaksud dengan persetujuan pemegang hak atas tanah adalah persetujuan tertulis yang dapat dijadikan sebagai alat bukti telah terjadi kesepakatan alih kepemilikan bangunan gedung.

Ayat (6)
Cukup jelas

Ayat (7)
Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)
Yang dimaksud dengan persetujuan adalah rekomendasi teknis.

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 16

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung yaitu Dinas Pekerjaan Umum.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan ketentuan tentang rencana tata ruang dan ketentuan tentang tata bangunan dan lingkungan antara lain di dalam Peraturan Daerah tentang RTRW Kabupaten Lampung Selatan, Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan/Bagian Wilayah dari Kabupaten Lampung Selatan, Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi Kabupaten Lampung Selatan, Peraturan Bupati Lampung Selatan tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan/ Bagian Wilayah Kabupaten Lampung Selatan dan peraturan bangunan setempat.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 21

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan ketentuan tentang rencana tata ruang dan ketentuan tentang tata bangunan dan lingkungan antara lain di dalam Peraturan Daerah tentang RTRW Kabupaten Lampung Selatan, Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan/Bagian Wilayah Kabupaten Lampung Selatan, Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi Kabupaten Lampung Selatan, Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan/ Bagian Wilayah Kabupaten Lampung Selatan dan peraturan bangunan setempat.

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Pasal 22

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Yang dimaksud dengan ketentuan tentang rencana tata ruang dan ketentuan tentang RTRW/RDTR/RTBL antara lain di dalam Peraturan Daerah tentang RTRW Kabupaten Lampung Selatan, Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan/Bagian Wilayah Kabupaten Lampung Selatan, Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi Kabupaten Lampung Selatan, Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan/Bagian Wilayah Kabupaten Lampung Selatan dan peraturan bangunan setempat

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang terkait antara lain berkenaan dengan penetapan amplop/selubung bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Zonasi kawasan untuk permukiman.

Pasal 24

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait antara lain berkenaan dengan penetapan besaran persentase ruang terbuka hijau sebagaimana diatur dalam Peraturan Zonasi kawasan untuk permukiman.

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Ayat (6)
Cukup jelas

Ayat (7)
Cukup jelas

Ayat (8)
Cukup jelas

Ayat (9)
Cukup jelas

Ayat (10)
Cukup jelas

Ayat (11)
Cukup jelas

Ayat (12)
Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi antara lain Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri yang diperintahkan oleh Undang-undang atau Peraturan Pemerintah.

Ayat (13)
Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Desain konstruksi atap bangunan di kawasan rawan bencana letusan gunung berapi harus dapat mencegah abu letusan gunung berapi tertahan di atas atap bangunan yang dapat membahayakan keamanan struktur bangunan gedung.

Pasal 31
Cukup jelas

Pasal 32
Ayat (1)
Keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya merupakan salah satu pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung terhadap lingkungan sekitarnya ditinjau dari susut sosial, budaya dan ekosistem.

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 33
Cukup jelas

Pasal 34
Cukup jelas

Pasal 35
Cukup jelas

Pasal 36
Cukup jelas

Pasal 37
Cukup jelas

Pasal 38
Cukup jelas

Pasal 39
Cukup jelas

Pasal 40
Cukup jelas

Pasal 41
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan instansi yang berwenang adalah instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Cukup jelas

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

SNI yang dimaksud adalah SNI 03-1726-2002 Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; SNI 03-1727-1989 Tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru.

Ayat (4)

huruf a

SNI yang dimaksud adalah SNI 03-1734-1989 Tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03- 2847-1992 Tata cara penghitungan struktur beton untuk bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3430-1994 Tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3976-1995 Tata cara pengadukan pengecoran beton, atau edisi terbaru, SNI 03-2834-2000 Tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, atau edisi terbaru, SNI 03-3449-2002 Tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan, atau edisi terbaru.

huruf b

SNI yang dimaksud adalah SNI 03-1729-2002 Tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja, atau edisi terbaru.

huruf c

SNI yang dimaksud adalah Pdt 02-2000-C Pedoman Teknis Perencanaan Rumah Sedarhana Tahan Gempa, atau edisi terbaru.

huruf d

SNI yang dimaksud adalah SNI 03-2407-1944 Tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk bangunan gedung, atau edisi terbaru.

huruf e

Cukup jelas

huruf f

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Pedoman teknis adalah Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung, dan pedoman lainnya yang terkait atau terbaru.

Ayat (9)

Cukup jelas

Ayat (10)

Cukup jelas

Pasal 46

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud persyaratan teknis dan SNI adalah Permen PU No. 26 tahun 2008 Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan serta SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan SNI 03-1746-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud persyaratan teknis dan SNI yang dimaksud adalah Permen PU No. 26 tahun 2008 Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan serta SNI 03-3987-1995 Tata cara perencanaan dan pemasangan pemadam api ringan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung dan rumah, atau edisi terbaru, SNI 03-3989-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sistem sprinkler otomatis untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-1745-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sistem pipa tegak dan slang untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru

Ayat (5)
Cukup jelas

Ayat (6)
Yang dimaksud SNI adalah SNI 03-1735-2000 Tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, dan SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru

Ayat (7)
Yang dimaksud SNI adalah SNI 03-6574-2001 Tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung, atau edisi terbaru

Ayat (8)
Yang dimaksud peraturan perundangan adalah Undang-undang Nomor 32 tahun 1999 tentang Telekomunikasi dan Peraturan Pemerintah Nomor 53 tahun 2000 tentang Telekomunikasi Indonesia

Ayat (9)
Cukup jelas

Ayat (10)
Yang dimaksud dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran bangunan gedung adalah:

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

Ayat (11)
Cukup jelas

Pasal 47

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Yang dimaksud SNI adalah SNI 03-7015- 2004 Sistem proteksi petir pada bangunan gedung, atau edisi terbaru

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud SNI adalah SNI 04-0227-1994 Tegangan standar, atau edisi terbaru, SNI 04-0225-2000 Persyaratan umum instalasi listrik, atau edisi terbaru, SNI 04-7018-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga, atau edisi terbaru dan SNI 04-7019-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan, atau edisi terbaru

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud SNI adalah SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru

Pasal 50

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Yang dimaksud SNI adalah SNI 03-6197-2000 Konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2396-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6575-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru

Pasal 51

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

huruf a.

Yang dimaksud peraturan perundangan tentang sistem pengelolaan air minum adalah Peraturan Pemerintah Nomor 1 tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Pengolahan Air Minum dan Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 907 tahun 2002 tentang Syarat-syarat dan Pengawasan Kualitas Air Minum.

huruf b.

Yang dimaksud SNI adalah SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru.

huruf c.

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

SNI yang dimaksud adalah SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2398-2002 Tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan, atau edisi terbaru, SNI 03-6379-2000 Spesifikasi dan pemasangan perangkat bau, atau edisi terbaru

Pasal 53

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Yang dimaksud SNI adalah SNI 03-7011-2004 Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan, atau edisi terbaru

Pasal 54

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Ayat (6)
Cukup jelas

Ayat (7)
Yang dimaksud SNI adalah SNI 03-4681-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2453-2002 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, SNI 03-2459-2002 Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru

Pasal 55
Cukup jelas

Pasal 56
Cukup jelas

Pasal 57
Cukup jelas

Pasal 58
Cukup jelas

Pasal 59
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Yang dimaksud SNI adalah SNI 03-6389-2000 Konservasi energi selubung bangunan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6196-2000 Prosedur audit energi pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.

Pasal 60
Cukup jelas

Pasal 61
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
SNI yang dimaksud adalah SNI 16-17063-2004 Nilai Ambang Batas iklim kerja/panas, kebisingan, getaran tangan-lengan dan radiasi sinar ultra ungu ditempat kerja, atau edisi terbaru.

Pasal 62
Cukup jelas

Pasal 63
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Yang dimaksud dengan manusia berkebutuhan khusus antara lain adalah manusia lanjut usia, penderita cacat fisik tetap, wanita hamil, anak-anak, penderita cacat fisik sementara, dan sebagainya

Ayat (6)
Cukup jelas

Ayat (7)
Cukup jelas

Ayat (8)
Cukup jelas

Ayat (9)
Yang dimaksud SNI adalah SNI 03-6573-2001 Tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung (lif), atau edisi terbaru, atau penggantinya

Ayat (10)
Cukup jelas

Pasal 64
Cukup jelas

Pasal 65
Cukup jelas

Pasal 66
Cukup jelas

Pasal 67

Ayat (1)

Kearifan lokal dan sistem nilai merupakan sikap budaya masyarakat hukum adat setempat dalam penyelenggaraan bangunan gedung rumah adat

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 68

Cukup jelas

Pasal 69

Cukup jelas

Pasal 70

Cukup jelas

Pasal 71

Cukup jelas

Pasal 72

Cukup jelas

Pasal 73

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Penetapan zonasi Daerah sebagai zonasi kegempaan 4 (empat) berdasarkan kesesuaian dengan Peta Hazard Gempa Indonesia 2010, atau penggantinya.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Yang dimaksud dengan bencana alam geologi adalah bencana yang diakibatkan oleh aktivitas geologi antara lain gempa tektonik, gempa vulkanik, tanah longsor, gelombang tsunami.

Besaran jarak larangan hunian, dilakukan berdasarkan faktor keamanan dan keselamatan manusia berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang geologi dan mitigasi bencana.

Pasal 74

Cukup jelas

Pasal 75

Cukup jelas

Pasal 76

Cukup jelas

Pasal 77

Yang dimaksud dengan swakelola adalah kegiatan bangunan gedung yang direncanakan dan diselenggarakan sendiri oleh pemilik bangunan gedung (perorangan).

Pasal 78

Cukup jelas

Pasal 79

Cukup jelas

Pasal 80

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 bangunan gedung.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 81

Cukup jelas

Pasal 82

Cukup jelas

Pasal 83

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

huruf a.

Yang dimaksud dengan retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung adalah dana yang dipungut oleh Pemerintah Kabupaten Lampung Selatan atas pelayanan yang diberikan dalam rangka pembinaan melalui IMB untuk biaya pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan proses penerbitan IMB.

huruf b.

Yang dimaksud dengan retribusi administrasi bangunan gedung adalah dana yang dipungut oleh Pemerintah Kabupaten Lampung Selatan atas pelayanan yang diberikan untuk biaya proses administrasi yang meliputi pemecahan dokumen IMB, pembuatan duplikat, pemutahiran data atas permohonan pemilik bangunan gedung dan/atau perubahan non teknis lainnya.

huruf c.

Retribusi penyediaan formulir permohonan IMB termasuk biaya pendaftaran bangunan gedung.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 84

Cukup jelas

Pasal 85

Cukup jelas

Pasal 86

Perhitungan besarnya IMB merujuk pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung, dikalikan dengan indeks berdasarkan fungsi, klasifikasi, dan waktu penggunaan bangunan gedung serta indeks untuk prasarana bangunan gedung yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 87

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

huruf a.

Surat bukti tentang status hak atas tanah antara lain dapat terdiri atas:

- 1) sertifikat tanah, surat keputusan pemberian hak penggunaan atas tanah, surat kavling, fatwa tanah dan rekomendasi dari kantor Badan Pertanahan Nasional, surat girik/petuk/ akta jual beli, surat kohir verponding Indonesia.
- 2) surat perjanjian pemanfaatan/penggunaan tanah.
- 3) data kondisi/data teknis tanah yang memuat informasi mengenai gambar/peta lokasi, batas-batas tanah, luas tanah, data bangunan.

huruf b.

Surat bukti tentang status kepemilikan bangunan gedung berupa dokumen keterangan dari pemilik yang memuat informasi mengenai identitas pemilik, keterangan mengenai data bangunan gedung dan keterangan mengenai perolehan bangunan gedung.

huruf c.

Dokumen/surat terkait dapat berupa SIPPT untuk pembangunan di atas tanah dengan luas tertentu, dokumen AMDAL/UPL/UKL, rekomendasi teknis terkait bangunan gedung di atas/di bawah sarana/prasarana umum.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

huruf a.

Rencana teknik pada huruf a angka (1) terdiri atas:

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

Rencana teknik pada huruf a angka (2) terdiri atas:

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

Rencana teknik pada huruf a angka (3) terdiri atas:

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

huruf b.

Rencana teknik pada huruf b terdiri atas:

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

huruf c.

Rencana teknik pada huruf c terdiri atas:

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

huruf d.

Rencana teknik pada huruf d terdiri atas:

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

Pasal 88

Cukup jelas

Pasal 89

Cukup jelas

Pasal 90

Cukup jelas

Pasal 91

Cukup jelas

Pasal 92

Cukup jelas

Pasal 93

Ayat (1)

huruf a. butir 7

Yang dimaksud dengan mengubah bangunan sementara adalah memperbaiki bangunan gedung yang sifatnya sementara dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula.

huruf b.

Cukup jelas

huruf c.

Cukup jelas

huruf d.

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

huruf e.

Yang dimaksud bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu antara lain gedung untuk pameran.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

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

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 107

Cukup jelas

Pasal 108

Cukup jelas

Pasal 109

Cukup jelas

Pasal 110

Cukup jelas

Pasal 111

Cukup jelas

Pasal 112

Cukup jelas

Pasal 113

Cukup jelas

Pasal 114

Cukup jelas

Pasal 115

Cukup jelas

Pasal 116

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 SKPD terkait adalah Dinas yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan

Ayat (7)
Cukup jelas

Ayat (8)
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
Ayat (1)
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 nonalam maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan terkait antara lain adalah UU Nomor 24 tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana, PP Nomor 21 tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana, Keputusan Presiden Nomor 3 tahun 2001 tentang Badan Koordinasi Penanggulangan Bencana dan Penanganan Pengungsi.

Pasal 125

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Tempat penampungan massal dapat berupa bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi bangunan gedung sekolah, bangunan gedung fasilitas olahraga, bangunan gedung rumah sakit dan tenda-tenda atau bangunan modular sementara lainnya yang penempatannya terencana.

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 126

Ayat (1)

Penentuan kerusakan bangunan gedung 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 pascabencana 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 bangunan gedung dengan fungsi sebagai hunian warga masyarakat yang secara fisik terdiri atas komponen bangunan gedung, pekarangan atau tempat berdirinya bangunan dan utilitasnya.

Yang dimaksud dengan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat adalah bantuan Pemerintah atau Pemerintah Kabupaten Lampung Selatan 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)
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 (7)
Cukup jelas

Ayat (8)
Cukup jelas

Pasal 127
Cukup jelas

Pasal 128
Cukup jelas

Pasal 129
Cukup jelas

Pasal 130
Ayat (1)
Dalam hal di Kabupaten Lampung Selatan tidak tersedia tenaga ahli yang kompeten untuk ditunjuk sebagai anggota TABG dapat menggunakan tenaga ahli dari Kabupaten/Kota lain terdekat.

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)
Cukup jelas

Ayat (10)
Cukup jelas

Pasal 131
Cukup jelas

Pasal 132
Cukup jelas

Pasal 133
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 (jumlah tidak banyak misalnya satu atau dua orang) sebagai perwakilan kelas mewakili kepentingan mereka sekaligus mewakili pihak yang dirugikan sebagai korban yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antar wakil kelompok dan anggota kelompok dimaksud.

Pasal 134
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2) huruf a.
Yang dimaksud dengan objektif adalah bukan sensasi.

Ayat (3)
Yang dimaksud dengan 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.

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Pasal 135
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 bangunan gedung adalah perbuatan perseorangan atau kelompok yang menjurus pada perbuatan negatif yang dapat berpengaruh keandalan bangunan gedung seperti merusak, memindahkan dan/atau menghilangkan peralatan dan perlengkapan bangunan gedung.

Yang dimaksud dengan mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung adalah perbuatan perseorangan atau kelompok yang menjurus pada perbuatan negatif yang berpengaruh pada proses penyelenggaraan bangunan gedung 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 136
Cukup jelas

Pasal 137
Cukup jelas

Pasal 138
Ayat (1)
Yang dimaksud dengan bangunan gedung tertentu terdiri atas bangunan umum dan bangunan khusus.

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 139
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Sesuai dengan surat edaran Makamah Agung Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Bantuan pembiayaan oleh Pemerintah Kabupaten Lampung Selatan pada gugatan perwakilan dapat dilakukan misalnya apabila gugatan tersebut mewakili rakyat miskin yang menggugat kelompok tertentu yang secara ekonomi lebih kuat.

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
Cukup jelas

Pasal 150
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 157
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN LAMPUNG SELATAN NOMOR

- (5) Pemberlakuan IMB dan SLF untuk bangunan lama yang telah berdiri sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini ditentukan sebagai berikut :
- a. bangunan umum 5 (lima) tahun sejak diberlakukannya peraturan ini;
 - b. bangunan hunian non sederhana 10 (sepuluh) tahun sejak diberlakukannya peraturan ini;
 - c. bangunan hunian sederhana 10 (sepuluh) tahun sejak diberlakukannya peraturan ini.
- (6) Pada saat mulai berlakunya Peraturan Daerah ini, peraturan tentang penyelenggaraan bangunan gedung yang telah ada sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini tetap berlaku sampai diubah atau diatur kembali berdasarkan Peraturan Daerah ini.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 158

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Kalianda
pada tanggal 2014
BUPATI LAMPUNG SELATAN,

RYCKO MENOZA SZP

Diundangkan di Kalianda
pada tanggal 2014

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN LAMPUNG SELATAN,

SUTONO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN LAMPUNG SELATAN TAHUN 2014 NOMOR