

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA
TAHUN 2016 NOMOR 15**

PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA
NOMOR 7 TAHUN 2016

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANJARNEGARA,

- 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 untuk melaksanakan ketentuan dalam Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, penyelenggaraan

Bangunan Gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi masyarakat dan lingkungan;

- c. bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 4 Tahun 2007 tentang Bangunan Gedung sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan pembangunan, sehingga perlu ditinjau kembali;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;

- Mengingat :
- 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 2. Undang-undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
 - 3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 - 4. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);

5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah;

9. Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3615);
12. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 199);
13. Peraturan Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banjarnegara Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Banjarnegara Tahun 2012 Nomor 1);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN BANJARNEGARA
dan
BUPATI BANJARNEGARA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN
GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu
Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan Pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Daerah adalah Kabupaten Banjarnegara.
3. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan Pemerintahan oleh Pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

4. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
5. Bupati adalah Bupati Banjarnegara.
6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjarnegara, yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan daerah.
7. 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.
8. Bangunan Gedung Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
9. Bangunan Gedung Tertentu adalah Bangunan Gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
10. Bangunan Gedung dengan langgam tradisional merupakan Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma tradisional masyarakat setempat sesuai dengan budaya yang diwariskan secara turun temurun, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan masyarakat sehari-hari selain dari kegiatan adat.
11. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.

12. Keterangan Rencana Kabupaten adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kabupaten pada lokasi tertentu.
13. Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
14. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung adalah permohonan yang dilakukan Pemilik Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin mendirikan Bangunan Gedung.
15. Garis Sempadan Bangunan Gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenalkannya 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.
16. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
17. 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.
18. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

19. Koefisien Tapak Basemen, yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
20. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan Pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung.
21. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
22. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten, yang selanjutnya disebut RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
23. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, yang selanjutnya disebut RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
24. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
25. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

26. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan Bangunan Gedung yang meliputi proses Perencanaan Teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
27. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis Bangunan Gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan perencanaan, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas : rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan Standar Teknis yang berlaku.
28. 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.
29. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
30. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
31. Laik Fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
32. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.

33. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu Laik Fungsi.
34. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap Laik Fungsi.
35. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan Bangunan Gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
36. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali Bangunan Gedung ke bentuk aslinya.
37. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
38. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik, Penyedia Jasa Konstruksi, dan Pengguna Bangunan Gedung.
39. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
40. Pengguna Bangunan Gedung adalah Pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan Pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik Bangunan Gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
41. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang Bangunan Gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk Pengkaji Teknis Bangunan Gedung dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya.

42. Tim Ahli Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk memberikan Pertimbangan Teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan Bangunan Gedung Tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas Bangunan Gedung Tertentu tersebut.
43. Tim Teknis Bangunan gedung adalah tim yang terdiri dari perwakilan Perangkat Daerah terkait.
44. Pengkaji Teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
45. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB yang diangkat oleh Pemilik Bangunan Gedung.
46. 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.
47. Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan Gugatan Perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.

48. Dengar Pendapat Publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah/Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
49. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
50. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata Pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
51. Pengaturan adalah penyusunan dan pelembagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan Standar Teknis Bangunan Gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
52. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para Penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
53. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.
54. Prasarana Bangunan Gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan gedung.

Bagian Kedua
Asas, Maksud, Tujuan, dan Lingkup

Paragraf 1
Asas, Maksud

Pasal 2

- (1) Asas Bangunan Gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan serta keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya.
- (2) Maksud ditetapkannya Peraturan Daerah ini adalah sebagai acuan pengaturan dan pengendalian penyelenggaraan Bangunan Gedung agar sesuai dengan peraturan Perundang-undangan.

Paragraf 2
Tujuan

Pasal 3

Tujuan ditetapkannya Peraturan Daerah adalah 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

Pasal 4

- (1) Lingkup yang diatur dalam Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan mengenai fungsi dan Klasifikasi bangunan Gedung, persyaratan Bangunan Gedung, penyelenggaraan Bangunan Gedung, Tim Teknis Bangunan Gedung dan Peran Masyarakat.
- (2) Untuk Bangunan Gedung fungsi khusus, dalam hal persyaratan, penyelenggaraan dan pembinaan tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini.

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, RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung meliputi :
 - a. Bangunan Gedung fungsi hunian;
 - b. Bangunan Gedung fungsi keagamaan;
 - c. Bangunan Gedung fungsi usaha;
 - d. Bangunan Gedung fungsi sosial dan budaya;
 - e. Bangunan Gedung fungsi khusus; dan
 - f. Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi.

Pasal 6

- (1) Bangunan Gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf c dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:
 - a. Bangunan Gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran Pemerintahan dan non-Pemerintah dan sejenisnya;
 - b. Bangunan Gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mall dan sejenisnya;
 - c. Bangunan Gedung Industri seperti pabrik, PLTMH dan sejenisnya;
 - d. Bangunan Gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, 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;

- g. Bangunan Gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya; dan
 - h. Bangunan Gedung tempat penangkaran atau budidaya seperti bangunan sarang burung walet, bangunan peternakan sapi dan sejenisnya.
- (4) Bangunan Gedung sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d 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. Gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
- (5) Bangunan fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf e dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi.
- (6) Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf f dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:
- a. bangunan rumah dengan toko (ruko);
 - b. bangunan rumah dengan kantor (rukan);
 - c. Bangunan Gedung mall-apartemen-perkantoran;

- d. Bangunan Gedung mall-apartemen-perkantoran-perhotelan; dan
 - e. sejenisnya.
- (7) Selain mempunyai fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Bangunan Gedung juga mempunyai fungsi prasarana sebagai berikut :
- a. fungsi sebagai pembatas/penahan/pengaman antara lain meliputi pagar, tanggul/retaining wall, turap batas kavling/persil;
 - b. fungsi sebagai penanda masuk lokasi antara lain berupa gapura, dan gerbang;
 - c. fungsi sebagai perkerasan antara lain berupa jalan, lapangan upacara, dan lapangan olah raga terbuka;
 - d. fungsi sebagai penghubung antara lain berupa jembatan, box culvert;
 - e. fungsi sebagai kolam/reservoir bawah tanah antara lain berupa kolam renang, kolam pengolahan air, reservoir di bawah tanah, sumur peresapan air hujan, sumur peresapan air limbah, dan septic tank;
 - f. fungsi sebagai menara antara lain berupa menara antena, menara reservoir dan cerobong;
 - g. fungsi sebagai monumen antara lain berupa tugu dan patung;
 - h. fungsi sebagai instalasi/gardu antara lain berupa instalasi listrik, instalasi telepon/komunikasi, dan instalasi pengolahan; dan
 - i. fungsi sebagai reklame/papan nama antara lain berupa billboard, papan iklan

Pasal 7

- (1) Klasifikasi Bangunan Gedung menurut kelompok fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis Bangunan Gedung.

- (2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi:
 - a. Bangunan Gedung sederhana, yaitu Bangunan Gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau Bangunan Gedung yang sudah memiliki desain prototip;
 - b. Bangunan Gedung tidak sederhana, yaitu Bangunan Gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana; dan
 - c. Bangunan Gedung khusus, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi:
 - a. Bangunan Gedung darurat atau sementara, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
 - b. Bangunan Gedung semi permanen, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; dan
 - c. Bangunan Gedung permanen, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.
- (5) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi:
 - a. tingkat risiko kebakaran rendah, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah;

- b. tingkat risiko kebakaran sedang, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang; dan
 - c. tingkat risiko kebakaran tinggi, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya, dan disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.
- (6) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi:
- a. Bangunan Gedung di lokasi renggang, yaitu Bangunan Gedung yang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan;
 - b. Bangunan Gedung di lokasi sedang, yaitu Bangunan Gedung yang pada umumnya terletak di daerah permukiman; dan
 - c. Bangunan Gedung di lokasi padat, yaitu Bangunan Gedung yang pada umumnya terletak di daerah perdagangan/pusat kota.
- (7) Klasifikasi berdasarkan ketinggian Bangunan Gedung meliputi:
- a. Bangunan Gedung bertingkat rendah, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki jumlah lantai sampai dengan 4 lantai;
 - b. Bangunan Gedung bertingkat sedang, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki jumlah lantai mulai dari 5 lantai sampai dengan 8 lantai; dan
 - c. Bangunan Gedung bertingkat tinggi, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki jumlah lantai lebih dari 8 lantai.

- (8) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi :
- a. Bangunan Gedung milik negara, yaitu Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau APBD, dan/atau sumber pembiayaan lain, seperti: gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain;
 - b. Bangunan Gedung milik perorangan, yaitu Bangunan Gedung yang merupakan kekayaan milik pribadi atau perorangan dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana pribadi atau perorangan; dan
 - c. Bangunan Gedung milik badan usaha, yaitu Bangunan Gedung yang merupakan kekayaan milik badan usaha non Pemerintah dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana badan usaha non Pemerintah tersebut.

Pasal 8

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

Pasal 9

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

BAB III PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 10

- (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
 - 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 Hak Atas Tanah

Pasal 11

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.
- (3) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, Bangunan Gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan Pemilik Bangunan Gedung.

- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memuat paling sedikit memuat para pihak, hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi Bangunan Gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Paragraf 2
Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 12

- (1) Status kepemilikan Bangunan Gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan Bangunan Gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (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 Bangunan Gedung adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya dengan melibatkan Tim cagar budaya.
- (4) Kepemilikan Bangunan Gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (5) Pengalihan hak kepemilikan Bangunan Gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada Bupati untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
- (6) Pengalihan hak kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) oleh Pemilik Bangunan Gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.

Paragraf 3
Penggolongan Bangunan Gedung

Pasal 13

- (1) Golongan bangunan gedung tertentu terdiri dari :
 - a. bangunan gedung untuk kepentingan umum; dan
 - b. bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Penggolongan Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan untuk kepentingan perizinan.

Paragraf 4
Perizinan Bangunan

Pasal 14

- (1) Setiap orang atau badan wajib memiliki IMB dengan mengajukan permohonan IMB kepada Bupati untuk melakukan kegiatan:
 - a. pembangunan Bangunan Gedung dan/atau prasarana Bangunan Gedung;
 - b. rehabilitasi/renovasi Bangunan Gedung dan/atau prasarana Bangunan Gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
 - c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat Keterangan Rencana Kabupaten (*advis planning*) untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Izin mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan gedung.

Paragraf 5
Keterangan Rencana Kabupaten

Pasal 15

- (1) Pemerintah Daerah wajib memberikan surat Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis Bangunan Gedung.
- (2) Surat Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi :
 - a. fungsi Bangunan Gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
 - b. ketinggian maksimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
 - c. jumlah lantai/lapis Bangunan Gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
 - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
 - e. KDB maksimum yang diizinkan;
 - f. KLB maksimum yang diizinkan;
 - g. KDH minimum yang diwajibkan;
 - h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
 - i. jaringan utilitas kota.
- (3) Dalam surat Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

Paragraf 6
IMB di Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air dan/atau
Prasarana/Sarana Umum

Pasal 16

- (1) Permohonan IMB untuk Bangunan Gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah 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 Tim Teknis Bangunan Gedung dan Instansi yang berwenang.
- (3) Pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti Standar Teknis dan pedoman yang terkait.

Paragraf 7
Tata cara Pengajuan IMB

Pasal 17

- (1) Dokumen Permohonan IMB disampaikan/diajukan kepada Bupati melalui instansi yang menyelenggarakan urusan Pemerintahan di bidang perizinan.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administrasi sebagai rekomendasi IMB dilaksanakan oleh Tim teknis yang menyelenggarakan urusan Pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
- (3) IMB diterbitkan oleh Bupati yang diselenggarakan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan Pemerintahan di bidang perizinan atau Camat dengan luasan tertentu.

- (4) Bupati dapat melimpahkan sebagian kewenangan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kepada Camat.
- (5) Pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan faktor :
 - a. efisiensi dan efektivitas;
 - b. mendekatkan pelayanan pemberian IMB kepada masyarakat;
 - c. fungsi bangunan, klasifikasi bangunan, luasan tanah dan/atau bangunan yang mampu diselenggarakan di kecamatan; dan
 - d. kecepatan penanganan penanggulangan darurat dan rehabilitasi Bangunan Gedung pascabencana.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 8
Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 18

- (1) SLF diterbitkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) SLF merupakan satu kesatuan dengan IMB.
- (3) SLF diterbitkan tanpa pungutan biaya.

Paragraf 9
Masa Berlaku SLF

Pasal 19

- (1) Masa berlaku SLF untuk bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) huruf a tidak dibatasi.

- (2) Masa berlaku SLF untuk bangunan gedung sebagaimana dimaksud Pasal 13 ayat (1) huruf b ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.
- (3) Masa berlaku SLF untuk bangunan gedung sebagaimana dimaksud Pasal 13 ayat (1) huruf c ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (4) Perpanjangan SLF dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku SLF berakhir.

Paragraf 10
Dasar Pemberian SLF

Pasal 20

Penerbitan SLF dan perpanjangan SLF diproses atas dasar :

- a. permintaan pemilik/pengguna bangunan;
- b. adanya perubahan fungsi, perubahan beban, atau perubahan bentuk bangunan;
- c. adanya kerusakan bangunan akibat bencana seperti gempa bumi, kebakaran, dan/atau bencana lainnya; dan
- d. adanya laporan masyarakat terhadap bangunan yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya.

Paragraf 11
Tata Cara Pengajuan Permohonan SLF

Pasal 21

- (1) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) huruf a, huruf b dan huruf c Disubgolongkan sebagai berikut :
 - a. bangunan gedung dengan pelaksanaan konstruksi dan pengawasan dilakukan oleh pemilik secara individual; dan

- b. bangunan gedung dengan pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa/pengembang secara massal.
- (2) Proses pengurusan penerbitan SLF yang pertama diterbitkan, dapat dilakukan setelah pelaksanaan konstruksi bangunan selesai.
- (3) Tata cara pengajuan permohonan SLF bangunan gedung dengan golongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) huruf a dan Pasal 21 ayat (1) huruf a adalah :
 - a. pengajuan permohonan penerbitan SLF kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan lampiran :
 - 1) gambar rencana teknis atau gambar rencana teknis prototip;
 - 2) dokumen catatan pelaksanaan konstruksi atau checklist,
 - 3) IMB; dan
 - 4) dokumen status hak atas tanah;
 - b. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan pengisian daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh tim internal dari Perangkat Daerah yang berwenang tanpa pungutan biaya; dan
 - c. perbaikan hasil pekerjaan sesuai daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung apabila terdapat hal belum sesuai dengan persyaratan.
- (4) Untuk bangunan gedung dengan golongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) huruf a dan Pasal 21 ayat (1) huruf b tata cara mengajukan permohonan SLF adalah :
 - a. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan pengisian daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian;
 - b. perbaikan hasil pekerjaan sesuai daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung apabila terdapat hal belum sesuai dengan persyaratan;

- c. mengajukan permohonan penerbitan SLF kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan lampiran :
 - 1) surat pernyataan/rekomendasi;
 - 2) daftar simak;
 - 3) IMB;
 - 4) dokumen status hak atas tanah; dan
 - 5) surat kuasa permohon.
 - d. pemohon untuk pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf c adalah penyedia jasa/pengembang, jasa pengawasan atau manajemen konstruksi bukan dibayar oleh Perangkat Daerah yang berwenang.
- (5) Untuk bangunan gedung dengan golongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) huruf b dan huruf c serta Pasal 21 ayat (1) huruf a, tata cara mengajukan permohonan SLF adalah sebagai berikut :
- a. melaporkan pekerjaan pembangunan bangunan gedung telah selesai kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan :
 - 1) surat permohonan pemeriksaan bangunan gedung untuk penerbitan SLF;
 - 2) dokumen catatan pelaksanaan konstruksi atau *checklist*; dan
 - 3) *as build drawings*.
 - b. perbaikan hasil pekerjaan sesuai daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung apabila terdapat hal belum sesuai dengan persyaratan;
 - c. mengajukan permohonan penerbitan sertifikat laik fungsi kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan lampiran :
 - 1) dokumen Surat Pernyataan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan atau Rekomendasi dari instansi yang berwenang;
 - 2) *as build drawings*;
 - 3) IMB; dan

- 4) dokumen status hak atas tanah.
 - d. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung, pengisian daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan dokumen Surat Pernyataan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung dilakukan oleh tim internal Perangkat Daerah yang berwenang tanpa pungutan biaya.
- (6) Untuk bangunan gedung dengan golongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) huruf b dan huruf c serta Pasal 21 ayat (1) huruf b tata cara mengajukan permohonan SLF sebagai berikut :
- a. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan pengisian daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian;
 - b. perbaikan hasil pekerjaan sesuai daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung apabila terdapat hal belum sesuai dengan persyaratan;
 - c. mengajukan permohonan penerbitan SLF kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan :
 - 1) surat pernyataan/rekomendasi;
 - 2) daftar simak;
 - 3) as build drawings;
 - 4) IMB;
 - 5) dokumen status hak atas tanah; dan
 - 6) surat kuasa pemohon.
 - d. pemohon untuk mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf c adalah penyedia jasa/pengembang, jasa pengawasan atau manajemen konstruksi bukan dibayar oleh Perangkat Daerah yang berwenang;
 - e. pemeriksaan dan persetujuan atas Daftar Simak, dan Surat Pernyataan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung atau Rekomendasi oleh jasa pengawasan atau manajemen konstruksi.

- (7) Untuk bangunan gedung dengan golongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) tata cara mengajukan permohonan SLF sebagai berikut :
- a. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan pengisian daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian;
 - b. perbaikan hasil pekerjaan sesuai daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung apabila terdapat hal belum sesuai dengan persyaratan;
 - c. mengajukan permohonan penerbitan SLF kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan :
 - 1) surat pernyataan/rekomendasi;
 - 2) daftar simak;
 - 3) *as build drawings*;
 - 4) IMB;
 - 5) dokumen status hak atas tanah; dan
 - 6) surat kuasa pemohon;
 - d. pemohon untuk mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf c adalah penyedia jasa/pengembang, jasa pengawasan atau manajemen konstruksi bukan dibayar oleh Perangkat Daerah yang berwenang;
 - e. mengajukan permohonan penerbitan SLF dengan melampirkan rekomendasi dari instansi terkait; dan
 - f. Perangkat Daerah yang berwenang melakukan pemeriksaan dan persetujuan atas daftar simak, dan surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan dengan pertimbangan teknis dari TABG.

Paragraf 12
Pemeriksaan/Pengujian

Pasal 22

- (1) Pemeriksaan/pengujian fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengisikan hasilnya pada formulir daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan dapat dilakukan oleh :
 - a. penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian; dan
 - b. Perangkat Daerah yang berwenang, apabila pelaksanaan konstruksi bangunan dan pengawasan dilakukan oleh pemilik bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf a tanpa biaya.
- (3) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan yang dilaporkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (5) huruf a ditindaklanjuti oleh Perangkat Daerah yang berwenang tanpa membebani biaya pada yang melapor.
- (4) Pemilik bangunan wajib memperbaiki bagian-bagian bangunan gedung yang belum memenuhi persyaratan.
- (5) Hasil pengisian daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung, setelah dianalisis dirangkum dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau berupa rekomendasi.

Paragraf 13
Pengajuan Permohonan SLF

Pasal 23

- Permohonan penerbitan SLF bangunan gedung dilakukan dengan ketentuan :
- a. Bangunan Gedung telah selesai pelaksanaan konstruksinya; dan

- b. permohonan penerbitan SLF bangunan gedung disertai lampiran sekurang-kurangnya terdiri dari :
- 1) surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi dengan tanda tangan di atas meterai cukup;
 - 2) daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung; dan
 - 3) melengkapi dokumen yang dipersyaratkan.

Pasal 24

Permohonan penerbitan SLF bangunan gedung ditujukan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk untuk bangunan gedung selain bangunan gedung fungsi khusus.

Paragraf 14

Tata Cara Permohonan Perpanjangan SLF

Pasal 25

- (1) Paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhir masa berlaku SLF, pemilik atau pengguna bangunan segera mengajukan permohonan perpanjangan SLF.
- (2) Permohonan perpanjangan SLF dilakukan dengan formulir surat permohonan yang sama dengan penerbitan SLF untuk pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23.

Paragraf 15

Pelaksana Pengurusan Permohonan SLF

Pasal 26

Pengurusan permohonan SLF dapat dilakukan oleh pemohon sendiri, atau dapat dengan menunjuk penanggungjawab pengawasan atau manajemen konstruksi, atau penyedia jasa pengkajian teknis selaku pelaksana pengurusan permohonan SLF bangunan gedung yang resmi.

Bagian Ketiga
Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1
Teknis

Pasal 27

Persyaratan teknis Bangunan Gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan lingkungan dan persyaratan keandalan bangunan.

Paragraf 2
Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 28

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung, persyaratan arsitektur Bangunan Gedung dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 3
Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 29

- (1) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
 - a. rencana tata ruang wilayah;
 - b. rencana detail tata ruang; dan
 - c. rencana tata bangunan dan lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Setiap mendirikan bangunan di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.

Pasal 30

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.
- (2) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk KDB.
- (3) Persyaratan ketinggian ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai.

Pasal 31

Setiap bangunan yang didirikan harus memenuhi persyaratan KDH yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.

Pasal 32

- (1) Setiap bangunan yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk :
 - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi tepi waduk, tepi mata air, tepi telaga, tepi pantai, jalan kereta api dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan
 - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kavling, per persil, dan/atau per kawasan.
- (3) Untuk bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah (besmen) paling tinggi berhimpit dengan garis sempadan.
- (4) Dilarang menempatkan pintu, jendela, ventilasi pada dinding yang berbatasan langsung dengan tanah yang dikuasai.

- (5) Untuk bangunan gedung yang didirikan di tepi pantai, garis sempadan ditetapkan paling sedikit 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat, kecuali bangunan yang menunjang kegiatan rekreasi pantai.
- (6) Untuk bangunan gedung yang didirikan di tepi sungai dan di tepi jalan, garis sempadan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 4
Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 33

- (1) 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.
- (2) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus dirancang sebagai berikut :
 - a. mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya sesuai dengan ketentuan tata ruang;
 - b. mempertimbangkan kaidah pelestariannya, apabila dibangun di kawasan benda cagar budaya;
 - c. mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan apabila didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan;
 - d. bangunan gedung Pemerintahan, fasilitas umum milik Pemerintah, dan fasilitas umum non Pemerintah Pusat ditambahkan unsur-unsur ornamen yang mengacu pada ornamen bercorak lokal;

- e. kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 untuk suatu kawasan ditetapkan dengan mendapat pertimbangan teknis TABG, dan mempertimbangkan pendapat publik; dan
 - f. ketentuan tentang unsur-unsur ornamen bercorak lokal diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (3) Penataan ruang dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung.
 - (4) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi tata ruang dalam dan efektivitas tata ruang dalam.
 - (5) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya, sesuai ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.
 - (6) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung, dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.

Paragraf 5

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 34

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan harus dilengkapi dengan Dokumen Lingkungan.

- (2) Kegiatan yang memerlukan Dokumen Lingkungan disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 6
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 35

Persyaratan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

Paragraf 7
Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung

Pasal 36

Persyaratan keselamatan Bangunan Gedung meliputi persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan, persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran dan persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir.

Pasal 37

- (1) Persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan meliputi persyaratan struktur Bangunan Gedung, pembebanan pada Bangunan Gedung, struktur atas Bangunan Gedung, struktur bawah Bangunan Gedung, pondasi langsung, pondasi dalam, keselamatan struktur, keruntuhan struktur dan persyaratan bahan.

- (2) Struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus kuat/kokoh, stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan kelayakan selama umur yang direncanakan.
- (3) Pembebanan 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 pelayanan dengan menggunakan SNI yang berlaku dan/atau Pedoman Teknis.
- (4) Struktur atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan 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 dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum 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 Pemeriksaan Berkala tingkat keandalan Bangunan Gedung sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
- (10) Persyaratan keselamatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan Pengguna Bangunan Gedung serta sesuai dengan SNI terkait.

Pasal 38

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif dari bahaya kebakaran.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif serta penerapan manajemen pengamanan kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 39

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya beresiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem penangkal petir mengikuti pedoman standar teknis yang berlaku.

Pasal 40

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

Pasal 41

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

Paragraf 8

Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

Pasal 42

- (1) Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sebagai berikut :
 - a. persyaratan sistem penghawaan;
 - b. persyaratan pencahayaan;
 - c. persyaratan sanitasi; dan
 - d. persyaratan penggunaan bahan bangunan.
- (2) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

- (3) Untuk memenuhi persyaratan kesehatan sebagaimana setiap bangunan gedung untuk umum perlu melengkapi fasilitas area untuk merokok.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara perancangan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 43

- (1) Sistem penghawaan Bangunan Gedung dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti Standar Nasional Indonesia yang berlaku dan Standar Teknis lainnya.

Pasal 44

- (1) Sistem pencahayaan Bangunan Gedung dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti Standar Nasional Indonesia yang berlaku dan/atau Standar Teknis terkait.

Pasal 45

Sistem sanitasi Bangunan Gedung dapat berupa sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor, air bersih, penyaluran air hujan, tempat sampah (penampungan sampah dan/atau pengolahan sampah).

Pasal 46

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 harus direncanakan dan dipasang dengan pertimbangan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Pengadaan sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau dari sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara perancangan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 47

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Semua air kotor atau limbah yang berasal dari bangunan tidak diperbolehkan dibuang melebihi batas kavling, kecuali untuk disalurkan ke instalasi pengolahan air limbah atau septic tank komunal.
- (3) Untuk kawasan yang telah dilalui saluran pipa instalasi pengolahan air limbah diwajibkan dapat memanfaatkannya.
- (4) Dalam hal pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mungkin, maka pengelolaan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan/septic tank.
- (5) Letak peresapan/septic tank sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling sedikit berjarak 10 (sepuluh) meter dari sumber air bersih terdekat dan/atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air bersih serta mempertimbangkan aliran air tanah.

- (6) Ketentuan mengenai tata cara perancangan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pengelolaan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 48

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian muka air tanah, permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan.
- (2) Air hujan harus diresapkan kedalam tanah pekarangan.
- (3) Setiap bangunan dengan KDB lebih dari 50% (lima puluh persen) harus dilengkapi dengan sumur peresapan sesuai dengan kondisi daerah setempat.
- (4) Air hujan yang tidak dapat diresapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) dialirkan ke jaringan drainase lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Letak sumur peresapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit berjarak 10 (sepuluh) meter dari sumber air bersih terdekat dan/atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air bersih dan mempertimbangkan aliran air tanah.
- (6) Ketentuan mengenai tata cara perancangan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyalur air hujan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 49

- (1) Sistem pengelolaan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.

- (2) Setiap bangunan harus dilengkapi dengan tempat/kotak pengelolaan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum terjamin.
- (3) Dalam hal jauh dari tempat penampungan sementara (TPS) maka sampah-sampah dapat dikelola dengan caracara yang aman yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan tidak mencemari lingkungan.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara perancangan, pemasangan, dan pemeliharaan fasilitas pengelolaan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 50

- (1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung harus tidak mengandung bahan-bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan dan aman bagi pengguna bangunan gedung.
- (3) Penggunaan bahan bangunan yang tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan harus :
 - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
 - b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan sekitarnya;
 - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan
 - d. mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungan.

- (4) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 9
Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

Pasal 51

Persyaratan kenyamanan Bangunan Gedung meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kenyamanan kondisi udara dalam ruang, kenyamanan pandangan, serta kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan.

Pasal 52

- (1) Setiap bangunan yang dibangun wajib mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan/atau di sekitar bangunan.
- (2) Dalam merencanakan kenyamanan dalam bangunan gedung harus memperhatikan :
 - a. kenyamanan ruang gerak;
 - b. kenyamanan hubungan antar ruang;
 - c. kenyamanan kondisi udara;
 - d. kenyamanan pandangan; dan
 - e. kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.
- (3) Ketentuan mengenai perencanaan, pelaksanaan, operasional dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 10
Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

Pasal 53

Persyaratan kemudahan meliputi kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam Bangunan Gedung serta kelengkapan sarana dan prasarana dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung.

Pasal 54

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam Bangunan Gedung, akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Bangunan Gedung Umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus.
- (4) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu yang dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah Pengguna Bangunan Gedung.
- (5) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antarruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.

- (6) Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi Bangunan Gedung dan persyaratan lingkungan Bangunan Gedung.

Pasal 55

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

Bagian Keempat

Persyaratan Pembangunan Bangunan Gedung di Atas atau di Bawah Tanah, Air atau Prasarana/Sarana Umum

Pasal 56

- (1) Pembangunan Bangunan Gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan RTRW, RDTR dan/atau RTBL;

- b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya.
- (2) Pembangunan Bangunan Gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - d. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan.
- (3) Pembangunan Bangunan Gedung di bawah dan/atau di atas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan pencemaran;
 - d. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan.
- (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, RDTR, dan/atau RTBL;
 - b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
 - c. khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau Standar Teknis terkait dan Standar Nasional Indonesia yang berlaku;

- d. khusus menara telekomunikasi harus mengikuti peraturan perundang-undangan mengenai pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi; dan

Bagian Kelima
Bangunan Gedung Semi Permanen dan Darurat

Pasal 57

- (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) Ketentuan mengenai Tata cara penyelenggaraan Bangunan Gedung semi permanen dan darurat diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keenam
Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam

Paragraf 1
Umum

Pasal 58

- (1) Kawasan rawan bencana alam meliputi kawasan rawan tanah longsor, banjir dan kawasan bencana alam geologi.

- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memenuhi persyaratan tertentu yang mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.
- (3) Kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (4) Dalam hal penetapan kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur suatu kawasan sebagai kawasan rawan bencana alam dengan larangan membangun pada batas tertentu dalam Peraturan Bupati dengan mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.

Paragraf 2

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Tanah Longsor

Pasal 59

- (1) Pembangunan didaerah rawan longsor yang tidak diizinkan adalah dengan karakteristik sebagai berikut :
 - a. kemiringan lereng relatif cembung lebih curam dari 40% (empat puluh persen);
 - b. lereng tersusun oleh tanah penutup tebal (lebih dari 2 meter), bersifat gembur dan mudah lolos air, misalnya tanah-tanah residual atau tanah kolovial, yang di dalamnya terdapat bidang kontras antara tanah dengan kepadatan lebih rendah dan permeabilitas lebih tinggi yang menumpang di atas tanah dengan kepadatan lebih tinggi dan permeabilitas lebih rendah;
 - c. lereng yang tersusun oleh batuan dengan bidang diskontinuitas atau struktur retakan/ kekar pada batuan tersebut;

- d. lereng yang tersusun oleh perlapisan batuan miring ke arah luar lereng (perlapisan batuan miring searah kemiringan lereng), misalnya perlapisan batu lempung, batu lanau, serpih, napal dan tuf.
- (2) Pembangunan gedung di daerah rawan longsor hanya diizinkan dengan ketentuan sebagai berikut :
- a. memenuhi ketentuan peruntukan tata ruang yang berlaku pada dokumen perencanaan kabupaten;
 - b. penempatan massa bangunan terhadap kemiringan lahan yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada RTBL;
 - c. pembangunan gedung harus dilengkapi dengan tembok penahan gerakan tanah pada permukaan tanah dengan kemiringan lebih dari 40% (empat puluh persen), saluran pengelak dan saluran drainase untuk mengalihkan air hujan dari punggung perbukitan pada area yang dibangun untuk menghindari kantong-kantong air, konstruksi pondasi pada kedalaman tanah keras dan stabil dan mampu menahan pergerakan tanah; dan
 - d. penutupan area yang tidak terbangun dengan vegetasi berakar kuat dan bertajuk rimbun.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 3

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Banjir

Pasal 60

- (1) Pembangunan bangunan gedung tidak boleh dilakukan di daerah sempadan sungai, waduk, dan telaga.
- (2) Pembangunan gedung di daerah rawan bencana banjir harus mengikuti ketentuan sebagai berikut :
 - a. sesuai dengan ketentuan peruntukan tata ruang pada dokumen perencanaan daerah;

- b. dilengkapi dengan saluran drainase untuk mempercepat peresapan air hujan pada area yang dibangun;
- c. penutupan area yang tidak terbangun dengan vegetasi yang mampu menahan erosi dan longsor serta mampu mengikat air; dan
- d. memperhatikan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam Geologi

Pasal 61

- (1) Kawasan rawan letusan gunung berapi merupakan kawasan yang terletak di sekitar kawah atau kaldera dan/atau berpotensi terlanda awan panas, aliran lava, aliran lahar lontaran atau guguran batu pijar dan/atau aliran gas beracun.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan letusan gunung berapi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan letusan gunung berapi dalam Peraturan Bupati.
- (4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan letusan gunung berapi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penguni sementara dari bahaya awan panas, aliran lava, aliran lahar lontaran atau guguran batu pijar dan/atau aliran gas beracun.

Pasal 62

- (1) Kawasan rawan gempa bumi merupakan kawasan yang berpotensi dan/atau pernah mengalami gempa bumi dengan skala VII sampai dengan XII Skala Mercalli (*Modified Mercally Intensity*)
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam Standar Nasional Indonesia yang berlaku.
- (3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat getaran gempa bumi dalam periode waktu tertentu.

Pasal 63

- (1) Kawasan rawan bahaya gas beracun merupakan kawasan yang berpotensi dan/atau pernah mengalami bahaya gas beracun.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bahaya gas beracun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bahaya gas beracun dalam Peraturan Bupati.
- (4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bahaya gas beracun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni Bangunan Gedung akibat bahaya gas beracun.

BAB IV
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 64

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan sebagaimana dimaksud dalam persyaratan bangunan gedung.
- (3) Penyelenggara bangunan terdiri atas pemilik bangunan, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan.
- (4) Pemilik bangunan yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam persyaratan bangunan gedung, harus memenuhi ketentuan yang ada secara bertahap.

Bagian Kedua
Kegiatan Pembangunan

Paragraf 1
Umum

Pasal 65

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi dan pengawasan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

- (3) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan disetujui oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk dalam bentuk IMB kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Paragraf 2
Perencanaan Teknis

Pasal 66

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1) dilakukan oleh jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat dan memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hubungan kerja antara penyedia jasa perencanaan teknis dan pemilik bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perencanaan bangunan terdiri atas :
 - a. Perencanaan struktur;
 - b. perencanaan arsitektur;
 - c. perencanaan konstruksi; dan
 - d. perencanaan utilitas.
- (4) Rencana teknis untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana dapat disiapkan oleh pemilik bangunan gedung dengan tetap memenuhi persyaratan sebagai dokumen perencanaan teknis untuk mendapatkan pengesahan dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (5) Untuk bangunan gedung rumah tinggal tunggal sederhana Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat menyediakan dokumen rencana teknis pakai (*prototipe*).

Paragraf 3
Dokumen Rencana Teknis

Pasal 67

- (1) Dokumen rencana teknis Bangunan Gedung meliputi:
 - a. gambar rencana teknis berupa: rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, serta mekanikal/elektrikal;
 - b. gambar detail; dan
 - c. rencana anggaran biaya pembangunan.
- (2) Dokumen rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Persetujuan dan pengesahannya diberikan secara tertulis oleh pejabat yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangun Gedung.
- (3) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung.

Paragraf 4
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 68

- (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.

Paragraf 5
Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 69

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan mendirikan bangunan dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk setelah berkoordinasi dengan Perangkat Daerah terkait.
- (2) Dalam melakukan pengawasan, petugas dari Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang :
 - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja; dan
 - b. memerintahkan kepada pelaksana dan/atau pemilik bangunan untuk mengubah, memperbaiki, membongkar atau menghentikan sementara kegiatan mendirikan bangunan apabila pelaksanaannya tidak sesuai dengan IMB.
- (3) Petugas dalam melaksanakan pengawasan pelaksanaan mendirikan bangunan harus menunjukkan kartu tanda pengenal.
- (4) Pengawasan pelaksanaan mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan terhadap IMB yang telah diterbitkan.
- (5) Ketentuan mengenai pengawasan pelaksanaan mendirikan bangunan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 6
Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 70

- (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.

Bagian Ketiga
Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 71

Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung meliputi pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, dan pengawasan pemanfaatan.

Pasal 72

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 merupakan kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB.

- (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.
- (3) Pemilik Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung selama Pemanfaatan Bangunan Gedung.

Paragraf 2
Pemeliharaan

Pasal 73

- (1) Kegiatan pemeliharaan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 meliputi pembersihan, perapian, 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 harus melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan ke dalam laporan pemeliharaan.

Paragraf 3
Perawatan

Pasal 74

- (1) Kegiatan perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 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 mengenai jasa konstruksi.
- (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.
- (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 75

- (1) Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 dilakukan untuk seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan.

- (2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung di 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 dibekukan.

Paragraf 5
Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 76

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.

Bagian Keempat
Pelestarian Bangunan Gedung

Paragraf 1
Pelestarian

Pasal 77

- (1) Pelestarian Bangunan Gedung meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan, perawatan dan pemugaran, dan kegiatan pengawasannya sesuai dengan kaidah pelestarian.
- (2) Pelestarian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib dan menjamin kelaikan fungsi Bangunan Gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2
Penetapan dan Pendaftaran Bangunan Gedung yang Dilestarikan

Pasal 78

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

- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) Pemerintah Daerah melalui instansi terkait mencatat Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan serta keberadaan Bangunan Gedung dimaksud menurut klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Keputusan penetapan Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Paragraf 3
Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilestarikan

Pasal 79

- (1) Bangunan Gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (2) 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 dengan mengikuti ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian Bangunan Gedung dan lingkungannya.
- (3) Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain tanpa seizin Pemerintah Daerah.
- (4) Pemilik Bangunan Gedung cagar budaya wajib melindungi Bangunan Gedung dan/atau lingkungannya dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya, sesuai dengan klasifikasinya.
- (5) Pemilik Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) berhak memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah.
- (6) Besarnya insentif untuk melindungi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Bupati berdasarkan kebutuhan nyata.

Pasal 80

- (1) Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya.

- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana teknis pelestarian dengan mempertimbangkan keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan Bangunan Gedung dan ketentuan klasifikasinya.

Bagian Kelima
Pembongkaran

Paragraf 1
Umum

Pasal 81

- (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 82

- (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 pemiliknya menginginkan tampilan baru.
- (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 83

- (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) harus disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan/atau Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar Bangunan Gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4
Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 84

- (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 85

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan pembongkaran bangunan dilakukan oleh Perangkat Daerah yang menerbitkan Surat Penetapan Pembongkaran atau Persetujuan Pembongkaran yang berkoordinasi dengan instansi terkait.
- (2) Dalam melakukan pengawasan, petugas dari Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang :
 - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan pembongkaran bangunan setiap saat pada 50 jam kerja; dan

- b. memerintahkan kepada pelaksana dan/atau pemilik bangunan untuk mengubah, memperbaiki atau menghentikan sementara kegiatan pembongkaran bangunan apabila pelaksanaannya tidak sesuai dengan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja.
- (3) Apabila dipandang perlu petugas dapat meminta agar Surat Penetapan Pembongkaran atau Persetujuan Pembongkaran bersama lampirannya diperlihatkan.
- (4) Petugas dalam melaksanakan pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan harus menunjukkan kartu tanda pengenalan.
- (5) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan secara berkala kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (7) Bupati atau pejabat yang ditunjuk melakukan pengawasan secara berkala atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

Bagian Keenam
Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pasca Bencana

Paragraf 1
Penanggulangan Darurat

Pasal 86

- (1) Penanggulangan darurat merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengatasi sementara waktu akibat yang ditimbulkan oleh bencana alam 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 alam sesuai dengan skalanya yang mengancam keselamatan Bangunan Gedung dan penghuninya.
- (4) Skala bencana alam 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 untuk bencana alam skala Kabupaten.
- (5) Di dalam menetapkan skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berpedoman pada peraturan perundang-undangan terkait.

Paragraf 2

Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan

Pasal 87

- (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 masal, penampungan keluarga atau individual.
- (3) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih dan fasilitas sanitasi yang memadai.

- (4) Penyelenggaraan bangunan penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam Peraturan Bupati berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan lokasi bencananya.

Bagian Ketujuh Rehabilitasi Pascabencana

Pasal 88

- (1) Bangunan Gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Rehabilitasi Bangunan Gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pascabencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.
- (3) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi dana, peralatan, material, dan sumber daya manusia.
- (4) Persyaratan teknis rehabilitasi Bangunan Gedung yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.
- (5) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/lembaga terkait.
- (6) Tata cara dan persyaratan rehabilitasi Bangunan Gedung pascabencana diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (7) Dalam melaksanakan rehabilitasi Bangunan Gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan kepada Pemilik Bangunan Gedung yang akan direhabilitasi berupa :
 - a. pengurangan atau pembebasan biaya IMB, atau

- b. pemberian desain prototip yang sesuai dengan karakter bencana, atau
 - c. pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi Bangunan Gedung;
 - d. pemberian kemudahan kepada permohonan SLF; atau
 - e. bantuan lainnya.
- (8) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi Bangunan Gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bupati dapat menyerahkan kewenangan penerbitan IMB kepada pejabat Pemerintahan di tingkat paling bawah.
- (9) Rehabilitasi Bangunan Gedung dilaksanakan melalui proses Peran Masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

BAB V TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 89

- (1) TABG bertugas memberikan nasihat, pendapat, dan pertimbangan profesional membantu Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Kedudukan TABG dan jangka waktu penugasannya ditetapkan oleh Bupati.

Bagian Kedua Masa Kerja

Pasal 90

- (1) Masa kerja TABG selama 1 (satu) tahun.

- (2) Masa kerja TABG dan keanggotaan dapat diperpanjang selama 1 (satu) tahun dan paling banyak 2 (dua) kali perpanjangan, apabila ada pertimbangan/alasan yang dapat diterima untuk menunjang pelaksanaan tugas.

Bagian Ketiga
Tugas dan Fungsi

Pasal 91

- (1) Tugas TABG adalah :
- a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasihat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum, dan bangunan gedung fungsi khusus; dan
 - b. unsur instansi Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas dan fungsi instansi terkait.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, TABG mempunyai fungsi penyusunan analisis terhadap rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum, dan bangunan gedung fungsi khusus, meliputi :
- a. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan persetujuan/ rekomendasi dari Perangkat Daerah /pihak yang berwenang;
 - b. dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan; dan
 - c. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung.

- (3) Unsur instansi Pemerintah Daerah dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b menyatakan persyaratan teknis yang harus dipenuhi bangunan gedung berdasarkan pertimbangan kondisi yang ada (existing), program yang sedang, dan akan dilaksanakan di/melalui, atau dekat dengan lokasi rencana.
- (4) Pelaksanaan tugas insidentil membantu Pemerintah Daerah yang meliputi:
 - a. pembuatan acuan dan penilaian;
 - b. penyelesaian masalah; dan
 - c. penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar.

Bagian Keempat
Keanggotaan TABG

Pasal 92

- (1) TABG terdiri dari :
 - a. Pengarah;
 - b. Ketua;
 - c. Wakil ketua;
 - d. Sekretaris;
 - e. Anggota.
- (2) Keanggotaan TABG terdiri dari unsur-unsur meliputi :
 - a. unsur asosiasi profesi, masyarakat ahli mencakup masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung dan unsur perguruan tinggi; dan
 - b. unsur instansi Pemerintah Daerah.
- (3) Komposisi keanggotaan TABG disusun dengan ketentuan jumlah gabungan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli, paling sedikit sama dengan jumlah gabungan unsur-unsur instansi Pemerintah Daerah.
- (4) Keanggotaan TABG bersifat *ad-hoc*.

- (5) Jumlah anggota TABG ditetapkan ganjil, dan disesuaikan dengan tingkat kompleksitas bangunan gedung dan substansi teknisnya.
- (6) Setiap unsur/pihak yang menjadi TABG diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.
- (7) Nama-nama usulan anggota TABG dari asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli disusun dalam suatu database daftar tim ahli bangunan gedung sebagai sumber untuk penugasan, ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (8) Dalam hal TABG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 belum terbentuk, maka ketugasannya dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang membidangi Bangunan Gedung.

Bagian Kelima Biaya Operasional

Pasal 93

- (1) Pengelolaan database anggota TABG dan operasionalisasi penugasan tim ahli bangunan gedung termasuk honorarium dan tunjangan, dibebankan pada APBD.
- (2) Biaya yang perlu disediakan meliputi anggaran untuk:
 - a. biaya operasional sekretariat tim ahli bangunan gedung;
 - b. biaya persidangan;
 - c. honorarium dan tunjangan; dan
 - d. biaya perjalanan dinas.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai TABG ditetapkan oleh Bupati dan mengikuti pedoman dan standar teknis sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.

BAB VI
PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN BANGUNAN
GEDUNG

Paragraf 1
Lingkup Peran Masyarakat

Pasal 94

Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat terdiri atas :

- a. pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- b. pemberian masukan kepada Pemerintah dan/atau 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 95

- (1) Obyek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 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 Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (5) Pemeritah 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 96

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 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 97

- (1) Obyek pemberian masukan atas penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 huruf b meliputi masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung yang disusun oleh Pemerintah Daerah.

- (2) Pemberian masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan menyampaikannya secara tertulis oleh :
 - a. perorangan;
 - b. kelompok masyarakat;
 - c. organisasi kemasyarakatan;
 - d. masyarakat ahli; atau
 - e. masyarakat hukum adat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijadikan bahan pertimbangan bagi Pemerintah Daerah dalam menyusun dan/atau menyempurnakan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung.

Pasal 98

- (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 94 huruf c bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggungjawab 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 terdiri Bangunan Gedung Tertentu dan/atau terdapat kegiatan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat disampaikan melalui Tim Ahli Bangunan Gedung 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 99

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

Pasal 100

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

Paragraf 3 Gugatan Perwakilan

Pasal 101

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 102

Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah :

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

BAB VII PEMBINAAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 103

- (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 104

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (1) dituangkan ke dalam peraturan daerah atau Peraturan Bupati sebagai kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (2) Di dalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL serta dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (3) Pemerintah Daerah menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Penyelenggara Bangunan Gedung.

Bagian Ketiga Pemberdayaan

Pasal 105

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 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 penyadaran 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 di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Pasal 106

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, 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.

Bagian Keempat
Pengawasan

Pasal 107

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini melalui mekanisme penerbitan IMB, SLF, dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Dalam pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang 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

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 108

- (1) Pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 14 dikenakan sanksi administratif, berupa :
 - a. peringatan tertulis;

- b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - e. pembekuan IMB gedung;
 - f. pencabutan IMB gedung; atau
 - g. perintah pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Penyedia Jasa Konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi
- (4) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetor ke rekening kas Negara.

Bagian Kedua Sanksi Administratif Pada Tahap Pembangunan

Pasal 109

- (1) Pemilik Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (3), Pasal 29 ayat (1), (2), Pasal 30 ayat (1), Pasal 32 ayat (1), Pasal 68 ayat (2) dan Pasal 77 ayat (2) dikenakan sanksi peringatan tertulis.

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

Pasal 110

- (1) Pemilik Bangunan Gedung yang melaksanakan pembangunan Bangunan Gedungnya melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan Bangunan Gedung.
- (2) Pemilik Bangunan Gedung yang tidak memiliki izin mendirikan Bangunan Gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Bagian Ketiga Sanksi Administratif Pada Tahap Pemanfaatan

Pasal 111

- (1) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3), (4) Pasal 72 ayat (3), Pasal 73 ayat (2), dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung dan pembekuan sertifikat Laik Fungsi.
- (3) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat Laik Fungsi.

- (4) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat Laik Fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat Laik Fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1 % (satu per seratus) dari nilai total Bangunan Gedung yang bersangkutan.

BAB IX KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 112

- (1) Bangunan yang telah didirikan, dimanfaatkan dan telah memiliki IMB sebelum ditetapkan Peraturan Daerah ini dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak terjadi perubahan bangunan, fungsi bangunan dan pemiliknya serta tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.
- (2) Permohonan IMB yang telah diajukan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dan belum diputuskan dapat diselesaikan sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.
- (3) Bangunan-bangunan yang telah berdiri, tetapi belum memiliki IMB pada saat Peraturan Daerah ini diberlakukan, untuk memperoleh IMB harus mendapatkan SLF berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.
- (4) Bangunan yang belum memenuhi ketentuan sempadan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling lambat dalam jangka waktu 15 (lima belas) tahun sejak Peraturan Daerah ini berlaku wajib sudah memiliki IMB berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.

- (5) Dalam hal bangunan gedung Pemerintah dan bangunan gedung non Pemerintah yang dibangun sebelum Peraturan Daerah ini berlaku serta belum menambahkan unsur-unsur ornamen yang mengacu pada ornamen bercorak lokal, wajib disesuaikan paling lama 15 (lima belas) tahun.

Pasal 113

Sebelum ditetapkan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan, Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dapat diterbitkan berdasarkan RTRW dan/atau hasil kajian.

BAB XII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 114

Pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 4 Tahun 2007 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Banjarnegara Tahun 2007 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 91) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 115

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Banjarnegara
pada tanggal 14-10-2016
BUPATI BANJARNEGARA,
Cap ttd,
SUTEDJO SLAMET UTOMO

Diundangkan di Banjarnegara
pada tanggal 14-10-2016
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANJARNEGARA
Cap ttd,
FAHRUDIN SLAMET SUSIADI

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA
TAHUN 2016 NOMOR 15
NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA,
PROVINSI JAWA TENGAH NOMOR : (15/2016)
Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,

YUSUF AGUNG PRABOWO, S.H., M.SI
Pembina
NIP. 19721030 199703 1 003

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA
NOMOR 7 TAHUN 2016
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 Daerah.

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 karena itu, masyarakat diupayakan terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif dan bersinergi bukan hanya dalam rangka pembangunan dan Pemanfaatan Bangunan Gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan Bangunan Gedung dan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung pada umumnya.

Pengaturan Peran Masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi pengguna dan masyarakat di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Peran Masyarakat yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat melalui sarana yang disediakan atau melalui Gugatan Perwakilan.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai arah pelaksanaan bagi Pemerintah Daerah dalam melakukan Pembinaan Penyelenggaraan 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. Penyelenggaraan Bangunan Gedung oleh Penyedia Jasa Konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas, manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, penyedia jasa Pengkaji Teknis Bangunan Gedung, dan pelaksanaannya juga dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Penegakan hukum menjadi bagian yang penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung. Penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan eksese di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan peraturan perundang-undangan lain.

Pengenaan sanksi pidana dan tata cara pengenaan sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (5) dan Pasal 47 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang 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 di daerah sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati dengan tetap mempertimbangkan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan Daerah ini.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai bangunan gedung, yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

huruf d

Cukup jelas.

huruf d

Cukup jelas.

huruf e

Cukup jelas.

huruf f

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

Pasal 6

Ayat (1)

huruf a.

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

huruf b.

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

huruf c.

Yang dimaksud dengan “bangunan rumah tinggal susun” adalah Bangunan Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian.

yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

huruf d.

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

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

Penetapan Bangunan Gedung dengan fungsi khusus dilakukan oleh Menteri dengan mempertimbangkan usulan dari instansi berwenang terkait.

Ayat (6)

huruf a.

Cukup jelas.

huruf b.

Cukup jelas.

huruf c.

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

huruf d.

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

Huruf e.

Yang dimaksud “sejenisnya” adalah Bangunan Gedung yang dalam fungsinya sebagai tempat untuk melakukan hunian, usaha, bisnis, perkantoran, tempat rapat.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pengusulan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung dicantumkan dalam permohonan izin mendirikan Bangunan Gedung. Dalam hal Pemilik Bangunan Gedung berbeda dengan pemilik tanah, maka dalam Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung harus ada persetujuan pemilik tanah.

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Perubahan fungsi misalnya dari Bangunan Gedung fungsi hunian menjadi Bangunan Gedung fungsi usaha.

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

Perubahan fungsi dan klasifikasi misalnya Bangunan Gedung hunian semi permanen menjadi Bangunan Gedung usaha permanen.

Ayat (2)

Perubahan dari satu fungsi dan/atau klasifikasi ke fungsi dan/atau klasifikasi yang lain akan menyebabkan perubahan persyaratan yang harus dipenuhi, karena sebagai contoh persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung fungsi

hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk Bangunan Gedung fungsi hunian klasifikasi semi permanen; atau persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk Bangunan Gedung fungsi usaha (misalnya toko) klasifikasi permanen.

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

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

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Huruf a

Angka 1)
Cukup jelas

Angka 2)

Cukup jelas

Angka 3)

Cukup jelas

Angka 4)

Yang dimaksud “Bangunan Gedung Tertentu” adalah

Huruf b

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dokumen sertifikat hak atas tanah dapat berbentuk sertifikat Hak Milik (HM), sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), sertifikat Hak Guna Usaha (HGU), sertifikat Hak Pengelolaan (HPL), sertifikat Hak Pakai (HP), atau dokumen perolehan tanah lainnya seperti akta jual beli, kuitansi jual beli dan/atau bukti penguasaan tanah lainnya seperti izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah, surat keterangan tanah dari lurah/kepala desa yang disahkan oleh camat.

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

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

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

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 16

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 18

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

Fungsi Bangunan Gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan lokasi sebagai akibat perubahan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL dilakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali untuk rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun, sejak pemberitahuan penetapan RTRW oleh Pemerintah daerah kepada Pemilik Bangunan Gedung.

Ayat (2)

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

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Penetapan KDB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas Bangunan Gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan.

Penetapan KDB dibedakan dalam tingkatan KDB tinggi (lebih besar dari 60% sampai dengan 100%), sedang (30% sampai dengan 60%), dan rendah (lebih kecil dari 30%). Untuk daerah/kawasan padat dan/atau pusat kota dapat ditetapkan KDB tinggi dan/atau sedang, sedangkan untuk daerah/kawasan renggang dan/atau fungsi resapan ditetapkan KDB rendah.

Ayat (3)

Penetapan KLB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas Bangunan Gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan.

Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian: bangunan rendah (jumlah lantai Bangunan Gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai Bangunan Gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai), dan bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan “diatur sementara” adalah Peraturan Bupati/walikota mengenai ketentuan intensitas Bangunan Gedung diberlakukan sebagai dasar pemberian persetujuan mendirikan Bangunan Gedung sampai RTRW, RDTR dan/atau RTBL untuk lokasi bersangkutan ditetapkan.

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai penataan ruang, yaitu UU No. 26 Tahun 2007

tentang Penataan Ruang, PP No. 15 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, PP No. 26 Tahun 2008 tentang RTRWN, Perpres tentang RTR Kawasan Metropolitan, Perpres tentang RTR Pulau dan Kepulauan, Perpres tentang RTR Kawasan Strategis, Perda Provinsi tentang RTRW Provinsi, Perda Provinsi tentang RTR Kawasan Strategis Provinsi, Perda Kabupaten/Kota tentang RTRW Kabupaten/Kota, Perda Kabupaten/Kota tentang RTR Kawasan Strategis Kabupaten/Kota, dan Perda Kabupaten/Kota tentang RDTR Kawasan Perkotaan.

Pasal 23

Ayat (1)

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

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

Penetapan KDB dimaksudkan pula untuk memenuhi persyaratan keamanan misalnya pertimbangan keamanan pada daerah istana kepresidenan, sehingga ketinggian Bangunan Gedung di sekitarnya tidak boleh

melebihi ketinggian tertentu. Juga untuk pertimbangan keselamatan penerbangan, sehingga untuk Bangunan Gedung yang dibangun di sekitar pelabuhan udara tidak diperbolehkan melebihi ketinggian tertentu.

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Letak Garis Sempadan Bangunan Gedung terluar untuk daerah di sepanjang jalan, diperhitungkan berdasarkan lebar daerah milik jalan dan peruntukan lokasi, serta diukur dari batas daerah milik jalan.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Pasal 28

Ayat (1)

Pertimbangan keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/atau tsunami;

Pertimbangan kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi.

Pertimbangan kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran.

Pertimbangan kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi; keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Ayat (1)

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

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Ayat (1)

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

- Ayat (2)
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
Cukup jelas.
- Pasal 42
Cukup jelas.
- Pasal 43
Cukup jelas.
- Pasal 44
Cukup jelas.
- Pasal 45
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)

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

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

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

Yang dimaksud dengan “keawetan struktur” adalah umur struktur yang panjang (*lifetime*) sesuai dengan rencana, tidak mudah rusak, aus, lelah (*fatigue*) dalam memikul beban.

Dalam hal Bangunan Gedung menggunakan bahan bangunan prefabrikasi, bahan bangunan prefabrikasi tersebut harus dirancang sehingga memiliki sistem sambungan yang baik dan andal, serta mampu bertahan terhadap gaya angkat pada saat pemasangan.

Perencanaan struktur juga harus mempertimbangkan ketahanan bahan bangunan terhadap kerusakan yang diakibatkan oleh cuaca, serangga perusak dan/atau jamur, dan menjamin keandalan Bangunan Gedung sesuai umur layanan teknis yang direncanakan.

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

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

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

Ayat (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 46

Ayat (1)
Sistem proteksi pasif merupakan proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struktur Bangunan Gedung sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dari kerugian saat terjadi kebakaran.

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

Sistem proteksi aktif merupakan proteksi harta benda terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.

Penyediaan peralatan pengamanan kebakaran sebagai sistem proteksi aktif antara lain penyediaan sistem deteksi dan alarm kebakaran, hidran kebakaran di luar dan dalam Bangunan Gedung, alat pemadam api ringan, dan/atau sprinkler.

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

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

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai telekomunikasi, yaitu UU No. 32 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi dan PP No. 53 Tahun 2000 tentang Telekomunikasi Indonesia, serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

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

- a. 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;
- b. khusus bangunan rumah sakit yang memiliki lebih dari 40 tempat tidur rawat inap, terutama dalam mengidentifikasi dan mengimplementasikan secara proaktif proses penyelamatan jiwa manusia;
- 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.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a.

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan kualitas air minum, yaitu PP No. 1 Tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Pengolahan Air Minum dan Permen Kesehatan No. 907 tahun 2002 tentang Syarat-syarat dan Pengawasan Kualitas Air Minum.

Huruf b.

Cukup jelas.

Huruf c.

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Ayat (1)

Kawasan bencana alam geologi antara lain meliputi: Letusan Gunung berapi, gempa bumi dan rawan bahaya gas beracun. Disamping rawan bencana alam lainnya sesuai dengan ketentuan kebencanaan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

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

Ayat (4)

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

huruf a.

Cukup jelas.

huruf b.

Cukup jelas.

huruf c.

Cukup jelas.

huruf d.

Cukup jelas.

huruf d.

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi, yaitu Surat Keputusan Bersama 4 Menteri (Menteri Dalam Negeri nomor 18 Tahun 2009, Menteri Pekerjaan Umum nomor 07/PRT/M/2009, Menteri Komunikasi dan Informatika nomor 3/P/2009 dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal nomor 3/P/2009) tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi.

huruf f.

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

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

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

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.

Pasal 97
Cukup jelas.

Pasal 98
Cukup jelas.

Pasal 99
Cukup jelas.

Pasal 100
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan bidang jasa konstruksi, yaitu UU No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, PP No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 101
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan bidang jasa konstruksi, yaitu UU No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, PP No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, serta peraturan turunannya yang berkaitan.

- Ayat (3)
Cukup jelas.
- Ayat (4)
Cukup jelas.
- Ayat (5)
Cukup jelas.
- Pasal 102
Cukup jelas.
- Pasal 103
Cukup jelas.
- Pasal 104
Cukup jelas.
- Pasal 105
Cukup jelas.
- Pasal 106
Ayat (1)
Cukup jelas.
- Ayat (2)
Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai cagar budaya, yaitu UU No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya serta peraturan turunannya yang berkaitan.
- Pasal 107
Cukup jelas.
- Pasal 108
Cukup jelas.
- Pasal 109
Cukup jelas.
- Pasal 110
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 111

Cukup jelas.

Pasal 112

Cukup jelas.

Pasal 113

Cukup jelas.

Pasal 114

Cukup jelas.

Pasal 115

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH
KABUPATEN BANJARNEGARA NOMOR 217