



# PEMERINTAH KABUPATEN BATANG HARI

## PERATURAN DAERAH KABUPATEN BATANG HARI

NOMOR : 9 TAHUN 2013

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
BUPATI BATANG HARI,

- Menimbang :
- a. bahwa bangunan gedung sebagai tempat melakukan kegiatan dalam menunjang pembangunan daerah, sehingga dapat mewujudkan kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung dengan terpenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung;
  - b. bahwa dalam rangka meningkatkan ketertiban, pengendalian dan terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, andal yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan bagi pengguna serta selaras dengan lingkungannya diperlukan pengaturan tentang bangunan gedung;
  - c. bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, pengaturan Bangunan Gedung menjadi kewenangan Pemerintah Daerah;
  - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada 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 12 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Provinsi Sumatera Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 25) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Sarolangun Bangko dan Daerah Tingkat II Tanjung Jabung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2755);

3. Undang-Undang.....

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BATANG HARI

dan

BUPATI BATANG HARI

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG

## BAB I

### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Batang Hari.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Kepala Daerah adalah Bupati Batang Hari
4. Dinas Pekerjaan Umum yang selanjutnya disebut Dinas PU adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Batang Hari.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Batang Hari.
6. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah yang selanjutnya disebut Bappeda adalah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Batang Hari.
7. Kepala Badan adalah Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Batang Hari.

8. Bangunan.....

8. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas 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.
9. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
10. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan teknisnya.
11. 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.
12. Keterangan rencana kabupaten adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
13. Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Bupati kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
14. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan yang mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung kepada Pemerintah Kabupaten.
15. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
16. 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.
17. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
18. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disebut KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
19. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disebut KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

20. Rencana.....

20. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disebut RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
21. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan yang disebut RDTRK adalah Penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
22. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disebut 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.
23. Garis sempadan adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan gedung terhadap batas lahan yang dikuasai, antar massa bangunan lainnya, batas tepi sungai/pantai, jalan, rencana saluran, dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi.
24. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
25. Pedoman teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan perundang-undangan tentang bangunan gedung dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
26. 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.
27. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
28. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
29. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
30. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
31. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas : rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektronikal, 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.
32. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli dan/atau tim teknis 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.

33. Penyedia.....

33. 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 konstruksi lainnya.
34. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
35. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
36. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
37. 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.
38. 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.
39. Gugatan perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
40. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
41. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
42. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah tim yang bersifat Ad hoc, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan dibentuk oleh Bupati yang anggotanya terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan dinas teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan/lanskap, dan tata ruang-dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
43. Tim Teknis Bangunan Gedung adalah tim yang dibentuk oleh Bupati ang anggotanya terdiri atas unsur-unsur dinas teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan/lanskap, dan tata ruang dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

## BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

### Pasal 2

- (1) Maksud disusunnya Peraturan Daerah ini sebagai pedoman dalam menjaga keselamatan, keseimbangan dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya
- (2) Tujuan disusunnya Peraturan Daerah ini agar:
  - 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;
  - c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung

## BAB III FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

### Bagian Kesatu Fungsi Bangunan Gedung Pasal 3

- (1) Fungsi bangunan gedung meliputi:
  - a. fungsi hunian;
  - b. fungsi keagamaan;
  - c. fungsi usaha; dan
  - d. fungsi sosial budaya; dan
  - e. fungsi khusus.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi :
  - a. rumah tinggal tunggal;
  - b. rumah tinggal deret;
  - c. rumah susun; dan
  - d. rumah tinggal sementara.
- (3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
  - a. Masjid/mushalla/langgar dan/atau surau;
  - b. Gereja, kapel;
  - c. Pura;
  - d. Wihara; dan
  - e. Kelenteng.

(4) Bangunan.....

- (4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi bangunan gedung untuk:
- a. Perkantoran;
  - b. Perdagangan;
  - c. Perindustrian;
  - d. perhotelan,
  - e. wisata;
  - f. rekreasi;
  - g. terminal; dan
  - h. tempat penyimpanan.
- (5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi bangunan gedung untuk:
- a. Pendidikan;
  - b. Kebudayaan;
  - c. pelayanan kesehatan;
  - d. laboratorium; dan
  - e. pelayanan umum.
- (6) Bangunan fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, dengan fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat resiko bahaya yang tinggi.

#### Pasal 4

- (1) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.
- (2) Bangunan gedung lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan fungsi kombinasi lebih dari satu fungsi meliputi:
- a. bangunan rumah – toko (ruko);
  - b. bangunan rumah – kantor (rukan);
  - c. bangunan gedung mal – apartemen – perkantoran; dan
  - d. bangunan gedung mal – apartemen – perkantoran - perhotelan.

#### Bagian Kedua

##### Klasifikasi Bangunan Gedung

#### Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diklasifikasikan berdasarkan :
- a. tingkat kompleksitas;
  - b. tingkat permanensi;
  - c. tingkat risiko kebakaran;
  - d. zonasi banjir;
  - e. lokasi;

f.ketinggian.....

- f. ketinggian;
  - g. kepemilikan;
  - h. luas;
  - i. akses jalan;
  - j. lokasi; dan/atau
  - k. fungsinya.
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
- a. bangunan gedung sederhana;
  - b. bangunan gedung tidak sederhana; dan
  - c. bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
- a. bangunan gedung permanen;
  - b. bangunan gedung semi permanen; dan
  - c. bangunan gedung darurat atau sementara.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
- a. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi;
  - b. tingkat risiko kebakaran sedang; dan
  - c. tingkat risiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi berdasarkan zona banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi:
- a. Zona banjir rendah;
  - b. Zona banjir sedang; dan
  - c. Zona banjir tinggi;
- (6) Klasifikasi berdasarkan ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, meliputi:
- a. bangunan gedung bertingkat rendah;
  - b. bangunan gedung bertingkat sedang; dan
  - c. bangunan gedung bertingkat tinggi;
- (7) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, meliputi:
- a. bangunan gedung milik badan usaha atau seasta; dan
  - b. bangunan gedung milik perorangan.
- (8) Klasifikasi berdasarkan luas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h, meliputi:
- a. bangunan gedung dengan luas kurang dari 100m<sup>2</sup>;
  - b. bangunan gedung dengan luas 100 - 500m<sup>2</sup>;
  - c. bangunan gedung dengan luas 500 - 1000m<sup>2</sup>; dan
  - d. bangunan gedung dengan luas lebih dari 1000m<sup>2</sup>

(9)Klasifikasi.....



- (9) Klasifikasi berdasarkan akses jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i, meliputi:
  - a. bangunan gedung di tepi jalan Arteri;
  - b. bangunan gedung di tepi jalan Kolektor;
  - c. bangunan gedung di tepi jalan lokal;
  - d. bangunan gedung di tepi jalan Lingkungan; dan
  - e. bangunan gedung di tepi jalan Setapak.
- (10) Klasifikasi berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf j, meliputi:
  - a. bangunan gedung di lokasi padat;
  - b. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
  - c. bangunan gedung di renggang;
- (11) Klasifikasi berdasarkan fungsinya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k, meliputi:
  - a. bangunan gedung rumah tinggal;
  - b. bangunan gedung keagamaan;
  - c. bangunan gedung perdagangan dan jasa;
  - d. bangunan gedung industri;
  - e. bangunan gedung perkantoran;
  - f. bangunan gedung transportasi;
  - g. bangunan gedung pelayanan umum;
  - h. bangunan tower/menara komunikasi; dan
  - i. bangunan pagar;

#### Pasal 6

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 5 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kabupaten, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Bupati menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah dalam izin mendirikan bangunan gedung berdasarkan RTRW Kabupaten, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (4) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diubah melalui permohonan baru izin mendirikan bangunan gedung.
- (5) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung baru.
- (6) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung dan/atau kepemilikan bangunan gedung.

BAB III.....

BAB III  
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 7

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung sebaaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. IMB.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. persyaratan tata bangunan; dan
  - b. persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a meliputi:
  - a. persyaratan peruntukan lokasi;
  - b. intensitas bangunan gedung;
  - c. arsitektur bangunan gedung;
  - d. pengendalian dampak lingkungan untuk bangunan gedung tertentu;
  - e. rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (5) Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b meliputi:
  - a. persyaratan keselamatan;
  - b. persyaratan kesehatan;
  - c. persyaratan kenyamanan; dan
  - d. persyaratan kemudahan
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana diatur dengan Peraturan Bupati dengan mengacu pada pedoman dan standar teknis bangunan gedung yang bersangkutan.

Bagian Kedua

Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

Paragraf 1

Status Hak atas Tanah

Pasal 8

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain yang dibuktikan dengan bukti status hak atas tanah.

(2) Dalam.....

- (2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- (3) Status tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit 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 9

- (1) Setiap bangunan gedung harus ada kejelasan status kepemilikan.
- (2) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Bupati.
- (3) 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.
- (4) Status kepemilikan rumah adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku dilingkungan masyarakatnya.
- (5) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (6) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (7) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada Bupati untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.

## Paragraf 3

### Izin Mendirikan Bangunan Gedung

#### Pasal 10

- (1) Setiap orang dan/atau badan yang akan mendirikan bangunan wajib memiliki IMB.
- (2) Mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk juga:
  - a. pembangunan dan/atau prasarana bangunan gedung.
  - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan

c.pemugaran.....

- c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat keterangan rencana kota (*advis planning*) untuk lokasi yang bersangkutan.
- (3) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperlukan untuk pekerjaan:
- a. memperbaiki bangunan gedung dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula antara lain:
    - 1. memplester;
    - 2. memperbaiki retak bangunan;
    - 3. memperbaiki daun pintu dan/atau daun jendela;
    - 4. memperbaiki penutup udara tidak melebihi 1 m<sup>2</sup>;
    - 5. membuat pemindah halaman tanpa konstruksi;
    - 6. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan utilitas; dan
    - 7. mengubah bangunan sementara.
  - b. memperbaiki saluran air hujan dan selokan dalam pekarangan bangunan;
  - c. membuat bangunan yang sifatnya sementara bagi kepentingan pemeliharaan ternak dengan luas tidak melebihi garis sempadan belakang dan samping serta tidak mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
  - d. membuat pagar halaman yang sifatnya yang tingginya tidak melebihi 120 (seratus dua puluh) centimeter kecuali adanya pagar ini mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
  - e. membuat bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu
  - f. membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 M<sup>2</sup> dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 M<sup>2</sup> ;
  - g. membongkar bangunan yang menurut pertimbangan Dinas/ Instansi yang ditunjuk tidak membahayakan;
  - h. pemeliharaan/perbaikan bangunan dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektur dari bangunan semula yang mendapat izin;
  - i. mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang ternak (kecuali babi) atau taman-taman, dengan syarat-syarat sebagai berikut :
    - 1. ditempatkan dihalaman belakang; dan
    - 2. luas tidak melebihi 10 M<sup>2</sup> dan tingginya tidak lebih dari 2 M<sup>2</sup>
  - j. membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera dihalaman pekarangan rumah ;
  - k. mendirikan bangunan sementara yang pendiriannya telah diperoleh izin dari Bupati untuk paling lama 1 (satu) bulan; dan
  - l. mendirikan perlengkapan bangunan yang pendiriannya telah memiliki izin selama mendirikan suatu bangunan.

(3)Ketentuan.....

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai syarat-syarat dan Retribusi IMB mengacu kepada Peraturan Daerah Kabupaten Batang Hari tentang IMB.

Bagian Ketiga

Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 11

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

Paragraf 2

Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 12

- (1) Setiap mendirikan bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam RTRW Kabupaten RDTRK, dan/atau RTBL, atau peruntukan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Kepala Bappeda wajib memberikan informasi mengenai RTRW Kabupaten RDTRK, dan/atau RTBL, atau peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada masyarakat secara cuma-cuma.
- (3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.

Pasal 13

- (1) Setiap mendirikan bangunan gedung 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.

(2) Dalam.....

- (2) Dalam hal terjadi perubahan RTRW Kabupaten, RDTRK dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.
- (3) Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama 5 (lima) tahun, kecuali untuk rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun, sejak pemberitahuan penetapan RTRW oleh Bupati kepada pemilik bangunan gedung.
- (4) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Bupati memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 14

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan harus memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung yang terdiri dari:
  - a. penetapan KDB;
  - b. perhitungan KDB dan KLB;
  - c. garis sempadan bangunan gedung (muka, samping, belakang);
  - d. jarak bebas bangunan gedung;
  - e. kepadatan dan ketinggian bangunan gedung;
  - f. pemisah disepanjang halaman muka/samping/belakang bangunan gedung,
- (2) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi maksimal KDB dan KLB yang ditetapkan dalam RTRW Kabupaten, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (3) Besarnya KDB bangunan Gedung Rumah Tinggal, Bangunan Gedung Perdagangan, Bangunan Gedung Keagamaan, Bangunan Gedung Sosial, Bangunan Gedung Industri, Bangunan Gedung Perkantoran dan Bangunan Gedung Campuran, mengacu pada Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang.
- (4) Besarnya KLB bangunan apabila tidak ditentukan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh melebihi 5 (lima) lantai.

#### Pasal 15

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal KDH sebagaimana ditetapkan dalam RTRW Kabupaten, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (2) KDH ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan dan resapan air permukaan.
- (3) Besarnya KDH bangunan apabila tidak ditentukan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah sebagai berikut:
  - a. untuk lokasi padat KDH minimum 25%;
  - b. untuk lokasi sedang KDH minimum 35%; dan
  - c. untuk lokasi tidak padat KDH minimum 45%

Pasal 16.....

Pasal 16

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan sebagaimana ditetapkan dalam RTRW Kabupaten, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam bentuk:
  - a. garis sempadan bangunan gedung dengan jalan, tepi sungai, waduk, mata air dan jaringan tegangan tinggi; dan
  - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan perkaveling, perpersil, dan/atau per kawasan.
- (3) Garis sempadan bangunan gedung dengan jalan, sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dalam hal tidak ditetapkan dalam RTRW Kabupaten, RDTRK, dan/atau RTBL adalah sebagai berikut:
  - a. Garis sempadan bangunan gedung dengan jalan, adalah sebagai berikut:
    1. Garis Sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan) disekeliling ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan, fungsi jalan dan peruntukan kapling/kawasan;
    2. Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah/ruang milik jalan dihitung dari as jalan ;
    3. Untuk lebar jalan yang kurang dari 5 (lima) meter, letak garis sempadan adalah 2,5 meter dihitung dari tepi jalan;
    4. Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditetapkan lain adalah minimal 2 (dua) meter dari batas kapling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan;
    5. Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian belakang yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditetapkan lain adalah minimal 2 (dua) meter dari batas kapling atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan
    6. Untuk bangunan gedung perdagangan dan jasa (Ruko) yang berada dalam pusat perniagaan garis sempadannya adalah batas terluar ruang milik jalan;
    7. Garis sempadan jalan masuk ke kapling bilamana tidak ditentukan lain adalah berhimpit dengan batas garis tepi jalan.
  - b. lebar sempadan pagar bangunan;
    1. garis sempadan pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berhimpitan dengan batas terluar ruang milik jalan;
    2. garis sempadan pagar terluar di sudut persimpangan jalan ditentukan dengan seorangan/lekukan atas dasar fungsi dan peranan jalan yang berhimpitan dengan batas terluar ruang milik jalan;

3.tinggi.....

3. tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan ditentukan maksimum 1,50 meter dari permukaan halaman trotoar dengan bentuk tembus pandang dan 2,5 (dua setengah) meter untuk pagar samping;
  4. untuk bangunan berbentuk rumah toko (Ruko) tidak diperbolehkan diberi pagar.
- (4) Garis sempadan bangunan gedung dengan jaringan tegangan tinggi dalam hal tidak ditetapkan dalam RTRW Kabupaten, RDTRK, dan/atau RTBL 50 (lima puluh) meter dari menara jaringan tegangan tinggi.
  - (5) Garis sempadan bangunan gedung dengan tepi sungai atau waduk dan mata air sebagaimana dalam hal tidak ditetapkan dalam RTRW Kabupaten, RDTRK, dan/atau RTBL adalah sebagai berikut:
    - a. Garis sempadan sungai bertanggul:
      1. di luar kawasan perkotaan sekurang-kurangnya 5 (lima) meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggul;
      2. di kawasan perkotaan sekurang-kurangnya 3 (tiga) meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggul;
    - b. Garis sempadan sungai tidak bertanggul di luar kawasan perkotaan:
      1. Sungai besar sekurang-kurangnya 100 (seratus) meter dari pinggir sungai;
      2. Sungai kecil sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) meter dari pinggir sungai;
    - c. Garis sempadan sungai tidak bertanggul di kawasan perkotaan:
      1. Sungai yang mempunyai kedalaman 3 (tiga) meter garis sempadan sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) meter dari pinggir sungai pada waktu ditetapkan;
      2. Sungai yang mempunyai kedalaman lebih dari 3 (tiga) meter samai dengan 20 (dua puluh) meter garis sempadan sekurang-kurangnya 20 (sepuluh) meter dari pinggir sungai pada waktu ditetapkan;
      3. Sungai yang mempunyai kedalaman lebih dari 20 (dua puluh) meter garis sempadan sekurang-kurangnya 30 (sepuluh) meter dari pinggir sungai pada waktu ditetapkan.
    - d. Garis sempadan danau adalah 50 (lima puluh) meter dari pinggir danau;
    - e. Garis sempadan mata air sekurang-kurangnya 200 (dua ratus) meter dari sumber mata air.
  - (6) Ketentuan mengenai klasifikasi jalan dan ukuran sungai ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 17

- (1) Jarak antar bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b adalah sebagai berikut:
  - a. Jarak antara masa/blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kavling atau antara kavling minimum adalah 4 (empat) meter.

b.setiap.....



- b. Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa blok bangunan dengan bangunan di sekitarnya sekurang-kurangnya 6 (enam) meter dan 3 (tiga) meter dengan batas kavling.
  - c. Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai jarak antara masa/blok bangunan yang satu dengan yang lainnya ditambah dengan 0,5 meter.
  - d. Tras/balkon tidak dibenarkan diberi dinding sebagai ruangan tertutup.
  - e. Balkon bangunan tidak dibenarkan mengarah atau menghadap ke kapling tetangga yang di samping.
  - f. Garis terluar balkon bangunan tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
  - g. Garis terluar teritis (*oversteck*) yang menghadap ke arah tetangga tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
  - h. Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berhimpit dengan garis sempadan pagar cucuran atas teritis (*oversteck*) harus diberi talang dan pipa dan disalurkan sampai ke tanah.
  - i. Lubang angin (Ventilasi) jendela dilarang menempel pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.
- (2) Setiap blok bangunan yang didirikan pada jalan padat penduduk tiap 10 (sepuluh) pintu bangunan diberikan jalan arah belakang toko dengan ukuran lebar 4 (empat) meter guna mempermudah pengamanan terhadap bahaya kebakaran.
- (3) Jarak bangunan gedung pasar moderen (*Super Market*) paling dekat 1 satu) kilo meter dari bangunan pasar tradisional.

## Paragraf 2

### Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

#### Pasal 18

- (1) Penampilan bangunan gedung harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, perkembangan rekayasa, budaya daerah dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (2) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan.
- (4) Setiap bangunan gedung milik pemerintah daerah harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur Rumah Adat Batang hari
- (5) Bupati dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung, dan mempertimbangkan pendapat publik.

(6)Bupati.....

- (6) Bupati menetapkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur Rumah Adat Batang Hari setelah mendengar pendapat TABG dan pendapat masyarakat atau tokoh adat.

#### Pasal 19

- (1) Tata ruang dalam bangunan gedung harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang-dalam.
- (3) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang-dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.
- (4) Pertimbangan keandalan bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan tata ruang-dalam.

#### Pasal 20

- (1) Bangunan gedung harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) 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.
- (3) Persyaratan ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jika tidak ditentukan dalam RTRW Kabupaten, RDTRK, dan/atau RTBL untuk klasifikasi dan lokasi tertentu ditentukan KDH minimum 30%.

#### Paragraf 3

##### Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

#### Pasal 21

Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyertakan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.

#### Pasal 22

Dalam hal dampak terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dapat diselesaikan/diatasi/dikelola dengan teknologi, maka cukup dilakukan dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 4

##### Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

#### Pasal 23

- (1) Persyaratan tata bangunan untuk satu kawasan atau lebih ditetapkan dalam RTBL dengan berpedoman pada RTRW Kabupaten dan/atau RDTRK.

(2)RTBL.....

- (2) RTBL memuat materi pokok ketentuan:
  - a. program bangunan dan lingkungan;
  - b. rencana umum dan panduan rancangan;
  - c. rencana investasi;
  - d. ketentuan pengendalian rencana; dan
  - e. pedoman pengendalian pelaksanaan.
- (3) Program bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung, serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
- (4) Rencana umum dan panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, merupakan ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
- (5) Rencana investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, merupakan arahan program investasi bangunan gedung dan lingkungannya yang disusun berdasarkan program bangunan dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana yang memperhitungkan kebutuhan nyata para dan pembiayaan dalam penataan lingkungan/kawasan, dan merupakan rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan atau pun menghitung tolok ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (6) Ketentuan pengendalian rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, merupakan alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau masa pemberlakuan RTBL sesuai dengan kapasitasnya dalam suatu sistem yang disepakati bersama, dan berlaku sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk mengukur tingkat keberhasilan kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (7) Pedoman pengendalian pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, merupakan alat untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan/kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan pemangku kepentingan dalam proses pengendalian investasi.

#### Pasal 24

- (1) RTBL disusun oleh Dinas PU berkoordinasi dengan Bappeda dan SKPD terkait dengan melibatkan partisipasi masyarakat.
- (2) Swasta atau masyarakat dapat menyusun RTBL atas dasar kesepakatan sendiri dengan persetujuan Dinas PU

(3)Penyusunan.....

- (3) Penyusunan RTBL didasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru, dan/atau pelestarian untuk:
  - a. kawasan terbangun;
  - b. kawasan yang dilindungi dan dilestarikan;
  - c. kawasan baru yang potensial berkembang; dan/atau
  - d. kawasan yang bersifat campuran.
- (4) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (5) RTBL ditetapkan dengan Peraturan Bupati.
- (6) RTBL yang telah ditetapkan ditinjau setiap 5 (lima) tahun sekali.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyusunan RTBL diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Paragraf 5

Bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau Prasarana dan Sarana Umum

#### Pasal 25

- (1) Bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan gedungnya dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari SKPD terkait.
- (2) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus:
  - a. sesuai dengan RTRW Kabupaten, RDTRK, dan/atau RTBL;
  - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
  - d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
  - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan
  - f. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus:
  - a. sesuai dengan RTRW Kabupaten, RDTRK, dan/atau RTBL atau peruntukan kawasan yang ditentukan oleh Bupati;
  - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
  - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
  - d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
  - e. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.

(4)Pembangunan.....

- (4) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus:
  - a. sesuai dengan RTRW Kabupaten, RDTRK, dan/atau RTBL atau peruntukan kawasan yang ditentukan oleh Bupati;
  - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
  - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya; dan
  - d. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung.
- (5) IMB untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selain harus memenuhi ketentuan pada ayat (2), dan ayat (3) wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum mengikuti standar teknis yang berlaku.

#### Bagian Keempat

##### Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

###### Paragraf 1

###### Umum

###### Pasal 26

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

###### Paragraf 1

##### Persyaratan Keselamatan

###### Pasal 27

Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan, persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran dan persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir.

###### Pasal 28

- (1) Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Kemampuan memikul beban diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa dan angin.

(3) Struktur.....

- (3) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara daktail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.
- (4) Ketentuan mengenai pembebanan dan perhitungan strukturnya harus sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 29

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus memenuhi dilengkapi dengan sistem penyelamatan, pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif.
- (2) Penerapan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (3) Penerapan sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (4) Setiap lingkungan bangunan umum yang meliputi bangunan jasa dan perdagangan, industri dan pergudangan harus menyediakan jalan masuk yang cukup untuk kendaraan pemadam kebakaran.
- (5) Setiap bangunan pelayanan umum harus dilengkapi dengan petunjuk:
  - a. cara pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran;
  - b. cara menyelamatkan dari bahaya kebakaran;
  - c. arah jalan keluar tiba terjadi bahaya kebakaran.
- (6) Untuk terselenggaranya manajemen sistem pengamanan kebakaran setiap bangunan gedung bangunan umum dengan penghuni minimal 500 orang, atau yang memiliki luas lantai minimal 5.000 m<sup>2</sup>, dan/atau mempunyai ketinggian lebih dari 4 lantai dan/atau Bangunan industri dengan jumlah penghuni minimal 500 orang, atau yang memiliki luas lantai minimal 5.000 m<sup>2</sup>, atau luas site/areal lebih dari 5.000 m<sup>2</sup>, dan/atau terdapat bahan berbahaya yang mudah terbakar wajib memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.
- (7) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif serta penerapan manajemen pengamanan kebakaran harus standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 30

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Sistem penangkal petir yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi secara nyata risiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia di dalamnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem penangkal petir harus sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

Pasal 31.....

Pasal 31

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

Pasal 32

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

Paragraf 2

Persyaratan Kesehatan

Pasal 33

- (1) Untuk memenuhi persyaratan kesehatan setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.
- (2) Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, persyaratan instalasi gas medik, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.

Pasal 34

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela dan/atau bukaan permanen yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.
- (3) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, sarana lain yang dapat dibuka dan/atau dapat berasal dari ruangan yang bersebelahan untuk memberikan sirkulasi udara yang sehat.
- (4) Ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disediakan jika ventilasi alami tidak dapat memenuhi syarat.
- (5) Tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung harus sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

Pasal 35.....

Pasal 35

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (3) Pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.
- (4) Pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan berdasarkan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi yang digunakan, dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.
- (5) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipasang pada bangunan gedung dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.
- (6) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 36

- (1) Sistem air bersih harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air PDAM, air isi ulang, air tanah, air permukaan, dan air hujan.
- (3) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 37

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah rumah tangga disalurkan ke dalam saluran umum melalui pipa tertutup.
- (3) Dalam hal saluran umum belum tersedia sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah rumah tangga disalurkan ke sumur resapan.
- (4) Air kotor dan/atau air limbah dari bangunan gedung umum yang dapat menimbulkan pencemaran harus diolah sebelum dibuang ke saluran umum atau sumur resapan.

(5) Air limbah.....



- (5) Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis terkait.
- (6) Tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung harus dilakukan sesuai standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 38

- (1) Persyaratan instalasi gas medik wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hipersbank, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya.
- (2) Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vacum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharaannya.
- (3) Persyaratan instansi gas medik harus sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 39

- (1) Setiap bangunan gedung harus menyediakan fasilitas penampungan kotoran dan sampah yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni, dan volume kotoran dan sampah serta jenis kotoran atau sampah.
- (2) Penampungan dan atau pengolahan kotoran dan sampah dilakukan dengan tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (3) Tata cara perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti harus sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 40

- (1) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.
- (2) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (3) Air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota.
- (4) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (5) Tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung harus sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 41.....

#### Pasal 41

- (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 berdampak 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 di sekitarnya;
  - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan
  - d. mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (5) Tata cara penggunaan bahan bangunan harus sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

#### Paragraf 3

#### Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

#### Pasal 42

Untuk mendapatkan kenyamanan setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

#### Pasal 43

- (1) Kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antar ruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang, di dalam bangunan gedung; dan
  - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Untuk mendapatkan kenyamanan hubungan antar ruang, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang, dan jumlah pengguna dan perabot/peralatan di dalam bangunan gedung;
  - b. sirkulasi antarruang horizontal dan vertikal; dan
  - c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.

(4)Tata cara.....

- (4) Tata cara perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang pada bangunan gedung dilakukan sesuai standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 44

- (1) Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara ruang di dalam bangunan gedung, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
- (3) Untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban udara di dalam ruangan dapat dilakukan dengan pengkondisian udara dengan mempertimbangkan:
  - a. fungsi bangunan gedung/ruang, jumlah pengguna, letak, volume ruang, jenis peralatan, dan penggunaan bahan bangunan;
  - b. kemudahan pemeliharaan dan perawatan; dan
  - c. prinsip-prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.
- (4) Tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan kenyamanan kondisi udara pada bangunan gedung dilakukan sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 45

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak mengganggu bangunan gedung lain di sekitarnya.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar dan dari luar bangunan ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (3) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan;
  - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan ruang terbuka hijau; dan
  - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (4) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung; dan
  - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitarnya.
- (5) Tata cara perencanaan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 46.....

Pasal 46

- (1) Kenyamanan terhadap tingkat getaran merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran yang timbul dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.
- (2) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (3) Tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 47

- (1) Kenyamanan terhadap tingkat kebisingan merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh kebisingan yang timbul dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.
- (2) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber bising lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan gedung dan/atau kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap bangunan gedung yang telah ada, harus meminimalkan kebisingan yang ditimbulkan sampai dengan tingkat ambang batas yang diizinkan.
- (4) Batas ambang bising sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk kawasan permukiman adalah sebesar 60 dB diukur sejauh 3 meter dari sumber suara.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4

Persyaratan Kemudahan

Pasal 48

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta melengkapi prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 49

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

(2)Penyedia.....

- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

#### Pasal 50

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut.
- (2) Jumlah, ukuran, dan jenis pintu, dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan besaran ruang, fungsi ruang, dan jumlah pengguna ruang.
- (3) Arah bukaan daun pintu dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan fungsi ruang dan aspek keselamatan.
- (4) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antarruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna.
- (5) Tata cara perencanaan pintu dan koridor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 51

- (1) Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antarlantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa tersedianya tangga, ram, lif, tangga berjalan/eskalator, dan/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) diselenggarakan sesuai standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 52

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi yang meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi yang dapat menjamin kemudahan pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi dari dalam bangunan gedung secara aman apabila terjadi bencana atau keadaan darurat.
- (2) Penyediaan sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, jumlah dan kondisi pengguna bangunan gedung, serta jarak pencapaian ke tempat yang aman.

(3) Sarana.....

- (3) Sarana pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca dan jelas.
- (4) Setiap bangunan gedung umum dengan jumlah penghuni lebih dari 500 orang, atau luas lebih dari 5.000 m<sup>2</sup>, dan/atau ketinggian di atas 4 (empat) lantai harus memiliki manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan sarana evakuasi mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 53

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat dan lanjut usia masuk ke dan keluar dari bangunan gedung serta beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman dan mandiri.
- (2) Fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi toilet, tempat parkir, telepon umum, jalur pemandu, rambu dan marka, pintu, ram, tangga, dan lif bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas disesuaikan dengan fungsi, luas, dan ketinggian bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai ukuran, konstruksi, jumlah fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat diselenggarakan sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 54

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung, meliputi ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi untuk memberikan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung dalam beraktivitas dalam bangunan gedung.
- (2) Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Tata cara perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung dilaksanakan sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

#### Bagian Kelima

#### Bangunan Gedung Adat

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 55

- (1) Bangunan gedung adat harus dibangun berdasarkan kaidah hukum adat atau tradisi masyarakat hukum adat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Persyaratan administratif dan persyaratan teknis tersendiri untuk bangunan rumah adat diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 2.....

Paragraf 2

Kearifan Lokal

Pasal 56

Penyelenggaraan bangunan rumah adat selain memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 harus memperhatikan kearifan lokal dan sistem nilai yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya.

Paragraf 3

Kaidah Tradisional

Pasal 57

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

Paragraf 4

Pemanfaatan Simbol Tradisional pada Bangunan Gedung Baru

Pasal 58

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

Paragraf 5

Persyaratan Bangunan Gedung Adat/Tradisional

Pasal 59

- (1) Setiap rumah adat atau tradisional dibangun dengan mengikuti persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan lain yang bersifat khusus yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya dapat melengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Persyaratan bangunan gedung adat/tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.
- (4) Pemerintah Daerah dapat menetapkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis tersendiri untuk bangunan rumah adat di dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keenam.....

## Bagian Keenam

### Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat

#### Paragraf 1

#### Bangunan Gedung Semi Permanen dan Darurat

##### Pasal 60

- (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 lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan bangunan gedung semi permanen dan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

## Bagian Ketujuh

### Bangunan Gedung di Lokasi Yang Berpotensi Bencana Alam

#### Paragraf 1

#### Lokasi Rawan Banjir

##### Pasal 61

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi banjir harus sesuai dengan peraturan zonasi untuk kawasan rawan banjir.
- (2) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Bupati dapat menetapkan peraturan zonasi untuk kawasan rawan banjir.

#### Paragraf 2

#### Lokasi Rawan Longsor

##### Pasal 62

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana tanah longsor harus sesuai dengan peraturan zonasi untuk kawasan rawan bencana tanah longsor.
- (2) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan bencana bencana tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Bupati dapat menetapkan suatu lokasi yang berpotensi bencana tanah longsor.

#### Paragraf 3

#### Lokasi Rawan Kebakaran

##### Pasal 63

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang rawan bencana kebakaran harus sesuai dengan peraturan zonasi untuk kawasan bencana kebakaran.
- (2) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan rawan kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Bupati dapat menetapkan suatu lokasi yang rawan bencana kebakaran.

Pasal 64.....



#### Pasal 64

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di Lokasi yang Berpotensi Bencana Alam sebagaimana dimaksud Pasal 61, Pasal 62, dan Pasal 63 diatur dengan Peraturan Bupati.

### BAB IV

#### PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

##### Bagian Kesatu

##### Umum

#### Pasal 65

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung.
- (3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, dan penggunaan bangunan gedung.

##### Bagian Kedua

##### Pembangunan

#### Pasal 66

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi beserta pengawasannya.
- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.

##### Paragraf 1

##### Perencanaan Teknis

#### Pasal 67

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar bangunan gedung harus berdasarkan pada perencanaan teknis yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
- (2) Perencanaan teknis dilakukan oleh seorang ahli dan/atau penyedia jasa perencanaan bangunan gedung dengan klasifikasi sebagai berikut:
  - a. rencana teknis bangunan gedung tidak bertingkat dengan luas kurang dari 100 m<sup>2</sup> dapat dilakukan oleh seorang ahli atau yang berpengalaman;

b.rencana.....

- b. rencana teknis bangunan gedung bertingkat sampai dengan tiga lantai harus dilakukan oleh orang yang ahli dan telah mendapat Surat Izin Perencanaan (SIBP)
  - c. rencana teknis bangunan gedung bertingkat lebih dari tiga lantai, yang digunakan untuk kepentingan umum harus dilakukan oleh perencana yang berbadan Hukum dan telah mendapat sertifikasi sesuai dengan kualifikasi bidang keahliannya.
  - d. perencanaan bertanggung jawab terhadap kehandalan bangunan yang direncanakan dan harus telah memenuhi syarat teknis.
- (3) Penyedia jasa perencana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
- a. perencana arsitektur;
  - b. perencana struktur;
  - c. perencana mekanikal;
  - d. perencana elektrik;
  - e. perencana pemipaan (plumber);
  - f. perencana proteksi kebakaran; dan
  - g. perencana tata lingkungan.
- (4) Pelayanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. penyusunan konsep perencanaan;
  - b. prarencana;
  - c. pengembangan rencana;
  - d. rencana detail;
  - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
  - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
  - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; dan
  - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (5) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (6) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (7) Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan, tata ruang-dalam, dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan, dan/atau laporan perencanaan.
- (8) Pengadaan jasa perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, penunjukan langsung, atau sayembara.
- (9) Hubungan kerja antara penyedia jasa perencanaan teknis dan pemilik bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (10) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
- a. rencana teknis untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana dapat disiapkan oleh pemilik bangunan gedung dengan tetap memenuhi persyaratan sebagai dokumen perencanaan teknis untuk mendapatkan pengesahan dari pemerintah daerah.

b.bangunan.....

- b. bangunan gedung yang sifatnya darurat dan sementara.
- c. pekerjaan pemeliharaan bangunan gedung.

#### Pasal 68

- (1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (6) diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan untuk memperoleh izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan melakukan evaluasi terhadap pemenuhan persyaratan teknis dengan mempertimbangkan aspek lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (4) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib mendapat pertimbangan teknis TABG dalam hal bangunan gedung tersebut untuk kepentingan umum.
- (5) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan memperhatikan hasil dengar pendapat publik.
- (6) Persetujuan dokumen rencana teknis diberikan terhadap rencana yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam bentuk persetujuan tertulis oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum.
- (7) Pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung dilakukan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum berdasarkan rencana teknis beserta kelengkapan dokumen lainnya dan diajukan oleh pemohon.

#### Paragraf 2

#### Pelaksanaan Konstruksi

#### Pasal 69

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (*constructability*) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.

(5) Pelaksanaan.....

- (5) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (7) Hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi berwujud bangunan gedung yang laik fungsi termasuk prasarana dan sarananya yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik bangunan gedung serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

#### Pasal 70

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan.
- (4) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung baru hanya dapat dilaksanakan setelah Tim Teknis Bangunan Gedung menetapkan garis sempadan bangunan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan dalam IMB.
- (5) Garis sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah diserahkan IMB kepada pemohonnya.

#### Pasal 71

- (1) Selain pelaksanaan konstruksi bangunan rumah tempat tinggal, selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan pemilik bangunan diwajibkan membuat papan petunjuk dan pagar pengaman yang mengelilingi tanah tempat bangunan didirikan.
- (2) Papan petunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membuat keterangan tentang :
  - a. nomor IMB dan tanggalnya;
  - b. nama pemilik IMB;
  - c. waktu pelaksanaan pekerjaan;
  - d. jenis bangunan;
  - e. peruntukan bangunan;
  - f. lokasi persil;
  - g. pelaksanaan pekerjaan; dan
  - h. pengawas pekerjaan.

(3) Bentuk.....

- (3) Bentuk dan ukuran papan petunjuk sebagaimana dimaksud ayat (1) adalah :
- a. berbentuk persegi empat;
  - b. panjang 120 cm (seratus dua puluh senti meter);
  - c. lebar 90 cm (sembilan puluh senti meter);
  - d. tulisan warna hitam;
  - e. warna dasar putih;
  - f. tinggi pemasangan minimal 2 (dua) meter dari permukaan tanah; dan
  - g. tempat pemasangan pada halaman depan lokasi bangunan.

### Paragraf 3

#### Pengawasan Konstruksi

##### Pasal 72

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (3) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan oleh pemilik atau dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan pelaksanaan konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.
- (4) Dalam hal pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sendiri oleh pemilik bangunan gedung, pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan terutama pada pengawasan mutu dan waktu. Apabila pengawasan dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi, pengawasan pelaksanaan konstruksi meliputi mutu, waktu, dan biaya.
- (5) Dinas Pekerjaan Umum melakukan pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) melalui mekanisme penerbitan IMB gedung pada saat bangunan gedung akan dibangun dan penerbitan sertifikat laik fungsi pada saat bangunan gedung selesai dibangun.
- (6) Selain pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pengawasan dapat dilakukan terhadap pelaksanaan konstruksi bangunan gedung yang memiliki indikasi pelanggaran terhadap IMB gedung dan/atau pelaksanaan konstruksi yang membahayakan lingkungan.
- (7) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

(8)Kegiatan.....

- (8) Kegiatan Manajemen Konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) digunakan untuk pelaksanaan pekerjaan konstruksi bangunan gedung yang memiliki:
- a. jumlah lantai di atas 4 (empat) lantai;
  - b. luas total bangunan di atas 5.000 m<sup>2</sup>;
  - c. bangunan fungsi khusus;
  - d. keperluan untuk melibatkan lebih dari 1 (satu) penyedia jasa perencanaan konstruksi, maupun penyedia jasa pelaksanaan konstruksi; dan/atau
  - e. waktu pelaksanaan lebih dari 1 (satu) tahun anggaran (*multiyears project*).

Paragraf 4

Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 73

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

Pasal 74

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

Pasal 75.....

#### Pasal 75

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

#### Pasal 76

- (1) Bupati menerbitkan SLF terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) Persyaratan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Pada proses pertama kali SLF bangunan gedung:
    1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
    2. kesesuaian data aktual dengan data dalam IMB dan/atau dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
    3. kepemilikan dokumen IMB;
    4. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk *as built drawings*, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik dan dokumen ikatan kerja;
    5. pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis akurat sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung
  - b. Pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung:
    1. kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
    2. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
    3. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB.

4.kesesuaian.....

4. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil pemeriksaan berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana bangunan gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan;
  5. pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada struktur, komponen konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknis akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas, arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- c. Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan pemeriksaan berkala.
- (3) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
  - (4) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
  - (5) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik atau pengguna bangunan gedung untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
  - (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan SLF diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Paragraf 6

#### Pendataan Bangunan Gedung

#### Pasal 77

- (1) Untuk keperluan tertib administrasi pembangunan dan tertib administrasi pemanfaatan bangunan gedung Pemerintah Daerah wajib melakukan pendataan bangunan gedung.
- (2) Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung baru dan bangunan gedung yang telah ada.
- (3) Kegiatan pendataan untuk bangunan gedung baru dilakukan bersamaan dengan proses izin mendirikan bangunan gedung.
- (4) Kegiatan pendataan untuk bangunan gedung lama dilakukan setiap 5 (lima) tahun.
- (5) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh pemerintah daerah dalam melakukan pendataan bangunan gedung.
- (6) Data yang diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) meliputi data umum, data teknis, data status/riwayat, dan gambar *legger* bangunan gedung, dalam bentuk formulir isian yang disediakan oleh pemerintah daerah.

(7) Berdasarkan.....



- (7) Berdasarkan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemerintah daerah mendaftarkan bangunan gedung tersebut untuk keperluan sistem informasi bangunan gedung.
- (8) Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi data umum, data teknis, dan data status/riwayat lahan dan/atau bangunannya.
- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendataan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

### Bagian Ketiga

#### Pemanfaatan

##### Paragraf 1

##### Umum

##### Pasal 78

- (1) Kegiatan Pemanfaatan bangunan gedung meliputi pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF, dan pengawasan pemanfaatan.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi dan izin menggunakan bangunan gedung dari Bupati.
- (3) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum wajib mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

##### Paragraf 2

#### Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung

##### Pasal 79

- (1) Kegiatan pemeliharaan gedung 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) Pemeliharaan bangunan gedung wajib dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi.

Pasal 80.....

#### Pasal 80

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (2) Perawatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Rencana teknis perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.
- (4) 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 BPTSP.
- (5) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan tim ahli bangunan gedung.

#### Pasal 81

- (1) Pelaksanaan konstruksi pada kegiatan perawatan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 dan Pasal 70.
- (2) Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (3) Hasil kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh Bupati.

#### Paragraf 2

##### Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung

#### Pasal 82

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan sertifikat laik fungsi.
- (2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat.
- (3) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dicatat dalam bentuk laporan.

(4)Lingkup.....

- (4) Lingkup layanan pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (5) Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak laik fungsi, SLFnya dibekukan.
- (6) Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi tanggung jawab pemilik atau pengguna.

### Paragraf 3

#### Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

##### Pasal 83

- (1) Perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh Bupati dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, dan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya, berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung sesuai dengan IMB.
- (2) Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana tidak dikenakan perpanjangan SLF.
- (3) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi kepada pemerintah daerah paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku sertifikat laik fungsi berakhir.
- (4) Perpanjangan SLF dilakukan setelah pemilik atau pengguna atau pengelola bangunan gedung memiliki hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung berupa:
  - a. laporan pemeriksaan berkala, laporan pemeriksaan dan perawatan bangunan gedung;
  - b. daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung; dan
  - c. dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi.
- (5) Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik atau pengguna atau pengelola bangunan gedung dengan dilampiri dokumen:
  - a. surat permohonan perpanjangan SLF;
  - b. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung yang ditandatangani di atas meterai yang cukup;

*c.as built.....*

- c. *as built drawings*;
  - d. fotokopi IMB bangunan gedung atau perubahannya;
  - e. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
  - f. fotokopi dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
  - g. rekomendasi dari instansi teknis yang bertanggungjawab di bidang fungsi khusus; dan
  - h. dokumen SLF bangunan gedung yang terakhir.
- (6) Bupati menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
  - (7) SLF disampaikan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF.
  - (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai Tata cara perpanjangan SLF diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Paragraf 4

#### Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

##### Pasal 84

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

#### Bagian Keempat

##### Pelestarian

##### Paragraf 1

##### Umum

##### Pasal 85

- (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 Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

##### Pasal 86

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

(2) Perlindungan.....

- (2) Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya harus dilaksanakan secara tertib administratif, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (4) Bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. bangunan gedung dilindungi dan dilestarikan dalam skala internasional;
  - b. bangunan gedung dilindungi dan dilestarikan dalam skala nasional;
  - c. bangunan gedung dilindungi dan dilestarikan dalam skala provinsi
  - d. bangunan gedung dilindungi dan dilestarikan dalam skala lokal atau setempat.
- (5) Pemilik, masyarakat, Pemerintah Daerah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (6) Bangunan gedung dan lingkungannya sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat publik.
- (7) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Bupati atas usulan kepala Dinas Pekerjaan Umum.
- (8) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat ditinjau secara berkala 5 (lima) tahun sekali.
- (9) Bangunan gedung dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan Pemerintah Daerah, dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik.
- (10) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.
- (11) Pemerintah Daerah melalui Dinas Pekerjaan Umum mencatat bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan serta keberadaan bangunan gedung dimaksud menurut klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

#### Pasal 87

- (1) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 berdasarkan klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.

(2)Klasifikasi.....

- (2) Klasifikasi bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
  - a. klasifikasi utama;
  - b. klasifikasi madya; dan
  - c. klasifikasi pratama.
- (3) Klasifikasi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.
- (4) Klasifikasi madya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk asli eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang-dalamnya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya.
- (5) Klasifikasi pratama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya serta dengan tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.

#### Pasal 88

- (1) Pemerintah daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86.
- (2) Identifikasi dan dokumentasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya meliputi:
  - a. identifikasi umur bangunan gedung, sejarah kepemilikan, sejarah penggunaan, nilai arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologinya, serta nilai arkeologisnya; dan
  - b. dokumentasi gambar teknis dan foto bangunan gedung serta lingkungannya.

#### Paragraf 3

##### Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

#### Pasal 89

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan maka pemanfaatannya harus sesuai dengan ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dialihkan haknya kepada pihak lain, pengalihan haknya harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(4)Setiap.....

- (4) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan/atau lingkungannya sesuai dengan klasifikasinya.
- (5) Setiap bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan, pemiliknya dapat memperoleh insentif dari pemerintah daerah.
- (6) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat berupa bantuan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan berkala, kompensasi pengelolaan bangunan gedung, dan/atau insentif lain berdasarkan Peraturan Perundang-undangan.
- (7) Insentif bantuan pemeliharaan, perawatan, dan/atau pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diberikan untuk bangunan gedung yang tidak dimanfaatkan secara komersial, seperti hunian atau museum.
- (8) Insentif dalam bentuk kompensasi bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan diberikan untuk bangunan gedung yang dimanfaatkan secara komersial.
- (9) Ketentuan lebih lanjut tentang insentif untuk melindungi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 90

- (1) Pelaksanaan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 69 dan Pasal 70.
- (2) Khusus untuk pelaksanaan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dibuat rencana teknis pelestarian bangunan gedung yang disusun dengan mempertimbangkan prinsip perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

#### Pasal 91

- (1) Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan merupakan kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
- (2) Pelaksanaan pemugaran harus memperhatikan prinsip perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak dan metode pelaksanaan, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.

Bagian Kelima.....

Bagian Kelima  
Perubahan dan Pembongkaran  
Paragraf 1  
Mengubah Bangunan  
Pasal 92

- (1) Perubahan bangunan gedung dilakukan atas dasar:
  - a. izin mengubah bangunan; dan
  - b. perintah mengubah bangunan.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi:
  - a. Perubahan bangunan gedung yang tidak lebih dari 10 M<sup>2</sup> (sepuluh meter persegi);
  - b. bangunan dengan tambahan sementara.
- (3) Permohonan izin mengubah bangunan dilakukan sesuai dengan ketentuan permohonan IMB.

Pasal 94

- (1) Dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku, Bupati dapat memerintahkan kepada pemilik bangunan gedung untuk mengubah bangunan yang dinyatakan:
  - a. rapuh (*bouwvaling*);
  - b. tidak sesuai dengan rencana kabupaten; dan
  - c. bertentangan dengan kepentingan umum.
- (2) Keputusan tentang perubahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati berdasarkan hasil pengawasan pemanfaatan bangunan gedung dan/atau laporan masyarakat.
- (3) Untuk kepentingan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung Bupati dapat membentuk satuan tugas pengawasan pemanfaatan bangunan gedung.
- (4) Satuan tugas dalam melakukan pengawasan dengan memberitahukan kepada pemilik bangunan gedung melalui BPTSP.

Paragraf 2  
Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 94

- (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 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.

Pasal 95.....



Pasal 95

- (1) Dinas PU 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;
- (3) Dinas PU menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat, wajib melakukan pengkajian teknis bangunan gedung dan menyampaikan hasilnya kepada Dinas PU.
- (5) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b, Bupati menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (6) Untuk bangunan gedung yang tidak memiliki IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, sebelum penetapan pembongkaran Bupati dapat memberikan kesempatan kepada pemilik bangunan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan untuk mendapatkan IMB setelah membayar denda akibat pelanggaran IMB.
- (7) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilampaui Bupati menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (8) Surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (7) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
- (9) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (7), pembongkaran dilakukan oleh Dinas PU yang dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung atas biaya pemilik kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran ditanggung oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 96

- (1) Pemilik bangunan gedung dapat mengajukan pembongkaran bangunan gedung dengan memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada BPTSP disertai laporan terakhir hasil pemeriksaan secara berkala.
- (2) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan sebagai pemilik tanah, usulan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.

(3) Penetapan.....

- (3) Penetapan bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan melalui penerbitan surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran oleh Bupati.
- (4) Penerbitan surat persetujuan pembongkaran bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk bangunan gedung rumah tinggal.

#### Pasal 97

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Khusus untuk pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang pembongkarannya ditetapkan dengan surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (5) tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu 3 (tiga) bulan sejak dikeluarkannya surat persetujuan, maka persetujuan pembongkaran dicabut kembali.

#### Pasal 98

- (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 sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Bupati.
- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan pemerintah daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

#### Pasal 99

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan kepada pemerintah daerah.
- (3) Pemerintah daerah melakukan pengawasan atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

Bagian Keenam.....

Bagian Keenam  
Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pascabencana  
Paragraf 1  
Penanggulangan Darurat

Pasal 100

- (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 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) Di dalam menetapkan skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berpedoman pada Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 2

Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan

Pasal 101

- (1) Pemerintah Daerah wajib melakukan upaya penanggulangan darurat berupa penyelamatan dan penyediaan penampungan sementara.
- (2) Penampungan sementara pengungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada lokasi yang aman dari ancaman bencana dalam bentuk tempat tinggal sementara selama korban bencana mengungsi berupa tempat penampungan massal, penampungan keluarga atau individual.
- (3) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih dan fasilitas sanitasi yang memadai.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan bangunan penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan lokasi bencananya.

Bagian Ketujuh

Rehabilitasi Pascabencana

Pasal 102

- (1) Bangunan gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya.
- (2) Bangunan gedung yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Rehabilitasi bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pasca bencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.
- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi dana, peralatan, material, dan sumber daya manusia.

(5) Persyaratan.....

- (5) 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.
- (6) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh Dinas PU.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan rehabilitasi bangunan gedung pascabencana diatur dengan Peraturan Bupati.
- (8) Dalam melaksanakan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah daerah memberikan kemudahan kepada pemilik bangunan gedung yang akan direhabilitasi berupa:
  - a. pemberian desain prototip yang sesuai dengan karakter bencana;
  - b. pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi bangunan gedung; dan
  - c. pemberian kemudahan kepada permohonan SLF.
- (9) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan melalui proses peran masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah Daerah.
- (10) Tata cara penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan Penerbitan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72.

#### Pasal 103

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

### BAB V

#### TIM AHLI DAN TIM TEKNIS BANGUNAN GEDUNG

##### Bagian Kesatu

##### Pembentukan dan Susunan Organisasi Tim Ahli Bangunan Gedung

#### Pasal 104

- (1) Bupati menetapkan Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (2) Masa kerja tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 1 (satu) tahun.
- (3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat *Ad hoc*, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (4) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan dinas teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan/lanskap, dan tata ruang-dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

(5) Jumlah.....

- (5) Jumlah anggota tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan ganjil dan jumlahnya disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung dan substansi teknisnya, setiap unsur/pihak yang menjadi tim ahli bangunan gedung diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.

#### Pasal 105

- (1) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari:
  - a. Pengarah
  - b. Ketua
  - c. Wakil Ketua
  - d. Sekretaris
  - e. Anggota
- (2) Keanggotaan TABG terdiri dari unsur-unsur:
  - a. asosiasi profesi;
  - b. masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat;
  - c. perguruan tinggi;
  - d. instansi pemerintah.
- (3) Keterwakilan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, minimum sama dengan keterwakilan unsur-unsur instansi Pemerintah Kabupaten.
- (4) Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.
- (5) Setiap unsur diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.
- (6) Nama-nama anggota TABG diusulkan oleh asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat yang disimpan dalam database daftar anggota TABG

#### Bagian Kedua

#### Tugas dan Fungsi

#### Pasal 106

- (1) Tim ahli bangunan gedung mempunyai tugas:
  - a. memberikan pertimbangan teknis dan memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu;
  - b. memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Tim ahli bangunan gedung mempunyai fungsi:
  - a. Pengkajian dokumen rencana teknis yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang;
  - b. Pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan.

c.pengkajian.....

- c. Pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung.
- d. perumusan pertimbangan teknis penyelenggaraan bangunan gedung;
- e. perumusan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung.
- f. atas nama masyarakat merumuskan dan menyampaikan masukan dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada pemerintah daerah.

#### Pasal 107

- (1) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 tidak boleh menghambat proses pelayanan perizinan.
- (2) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung berupa hasil pengkajian objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan unsur klasifikasi dan bangunan gedung, termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial, dan budaya.

#### Bagian Ketiga

#### Pembiayaan TABG

#### Pasal 108

- (1) Biaya pengelolaan database dan operasional anggota TABG dibebankan pada APBD Kabupaten.
- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Biaya pengelolaan database.
  - b. Biaya operasional TABG yang terdiri dari:
    - 1. Biaya sekretariat;
    - 2. Persidangan;
    - 3. Honorarium dan tunjangan;
    - 4. Biaya perjalanan dinas.
- (3) Pelaksanaan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Bagian keempat

#### Tim Teknis Bagunan Gedung

#### Pasal 109

- (1) Bupati menetapkan tim teknis bangunan gedung.
- (2) Masa kerja tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 1 (satu) tahun.

(3)Keanggotaan.....

- (3) Keanggotaan tim teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur-unsur SKPD teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan/lanskap, dan tata ruang dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (4) Jumlah anggota tim teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan ganjil dan jumlahnya disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung dan substansi teknisnya, setiap unsur/pihak yang menjadi tim teknis bangunan gedung diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.
- (5) Tim teknis bangunan gedung bertugas memberikan pertimbangan teknis kepada BPTSP untuk kepentingan:
  - a. pemberian IMB;
  - b. pengawasan bangunan gedung;
  - c. pemberian persetujuan pembongkaran bangunan gedung; dan
  - d. pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

BAB VI  
PERAN MASYARAKAT  
Bagian Kesatu  
Umum  
Pasal 110

Dalam penyelenggaraan bangunan gedung masyarakat dapat berperan untuk:

- a. memantau dan menjaga ketertiban;
- b. memberi masukan kepada Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung;
- c. menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada Dinas Pekerjaan Umum dan SKPD terkait terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
- d. melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum.

Bagian Kedua  
Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban  
Pasal 111

- (1) Pemantauan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.

(2) Berdasarkan.....

- (2) Berdasarkan hasil pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada pemerintah daerah terhadap:
  - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
  - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.
- (3) Pemerintah daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

#### Pasal 112

- (1) Masyarakat wajib menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri, orang lain atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada SKPD yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang.
- (3) SKPD yang berwenang wajib menindaklanjuti laporan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

#### Bagian Ketiga

##### Pemberian Masukan

#### Pasal 113

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada pemerintah daerah.
- (2) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai sosial budaya setempat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan pemerintah daerah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

Bagian Keempat.....



Bagian Keempat  
Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 114

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada SKPD yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar masyarakat
- (2) yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.
- (3) 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 115

- (1) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh pemerintah daerah.
- (2) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh pemerintah daerah.

Bagian Kelima  
Gugatan Perwakilan

Pasal 116

Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 huruf d dapat dilakukan apabila dari hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah terjadi dampak yang mengganggu atau merugikan yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan, dan/atau pemanfaatan.

Pasal 117

Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 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.....

BAB VII  
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Bagian Kesatu

Pembinaan

Pasal 118

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

Pasal 119

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat (2) dengan penyusunan peraturan di bidang bangunan gedung serta penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung dan operasionalisasinya di masyarakat.
- (2) Dalam penyusunan peraturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan mempertimbangkan pendapat masukan penyelenggara bangunan gedung.
- (3) Penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.

Pasal 120

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat (2) dilakukan kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan, sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan.

Pasal 121

- (1) Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung melalui:
  - a. pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
  - b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
  - c. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.
- (2) Pendampingan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan, dan pemberian tenaga pendampingan teknis kepada masyarakat.

(3)Pemberian.....

- (3) Pemberian bantuan percontohan rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan melalui pemberian stimulan berupa bahan bangunan yang dikelola bersama oleh kelompok masyarakat secara bergilir.
- (4) Bantuan penataan bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan melalui penyiapan rencana penataan bangunan dan lingkungan serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

## Bagian Kedua

### Pengawasan

#### Pasal 122

- (1) Pemerintah daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan daerah di bidang bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan IMB dan sertifikasi kelaikan fungsi bangunan gedung, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemerintah daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.
- (3) Pengawasan oleh masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berlangsung pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung.
- (4) Untuk meningkatkan peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemerintah daerah dapat mengembangkan sistem pemberian penghargaan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan oleh masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan sistem pemberian penghargaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

## BAB VIII

### SANKSI ADMINISTRASI

#### Pasal 123

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

(2)Selain.....

- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda administrasi 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) Ketentuan lebih lanjut mengenai mekanisme dan tata cara penjatuhan sanksi administratif dan sanksi denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati

#### Pasal 124

- (1) Pemilik bangunan gedung yang saat pembangunan gedung melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1), Pasal 8 ayat (1), Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1), dan ayat (3), Pasal 28, Pasal 29 ayat (1), Pasal 34 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), Pasal 38 ayat (1), Pasal 41 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), Pasal 42, Pasal 43 ayat (3), Pasal 44 ayat (2), Pasal 45 ayat (2), ayat (4), Pasal 46 ayat (2), Pasal 47 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 56, Pasal 57, Pasal 61 ayat (1), dan Pasal 62 ayat (1), 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) 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.
- (4) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.

#### Pasal 125

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang pada saat pemanfaatan bangunan gedung melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48, Pasal 49 ayat (2), Pasal 50 ayat (1), Pasal 51, Pasal 52, Pasal 53, Pasal 91 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.....

- (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 X KETENTUAN PIDANA

### Pasal 126

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 7 ayat (1), Pasal 12 ayat (1), Pasal 14 ayat (2), Pasal 15 ayat (1), Pasal 19 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), Pasal 21 dan Pasal 25 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dikenakan sanksi pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda setinggi-tingginya Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
- (2) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetor ke kas Daerah
- (3) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran

## BAB IX PENYIDIKAN

### Pasal 127

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang Retribusi, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. menerima, mencari, mengumpulkan, dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
  - b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau Badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana;
  - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau Badan sehubungan dengan tindak pidana ;
  - d. memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana;
  - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
  - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana;
  - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda, dan/atau dokumen yang dibawa;

h.memotret.....

- h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana;
  - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - j. menghentikan penyidikan; dan/atau
  - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

## BAB XI

### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 128

Dengan berlakunya Peraturan daerah ini, semua peraturan pelaksanaan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.

#### Pasal 129

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) tahun bangunan gedung yang telah didirikan sebelum dikeluarkannya Peraturan Daerah ini wajib memiliki sertifikat laik fungsi.

## BAB XII

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 130

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal 1 Januari 2014.

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

Ditetapkan di Muara Bulian

Pada Tanggal 4 Maret 2013

BUPATI BATANG HARI,

ttd

A. FATTAH

Diundangkan di Muara Bulian

Pada tanggal 4 Maret 2013

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BATANG HARI

ttd

ALI REDO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BATANG HARI

TAHUN 2013 NOMOR : 9

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BATANG HARI  
NOMOR : 9 TAHUN 2013  
TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Bangunan gedung merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari hidup dan kehidupan manusia. Bangunan gedung merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia untuk berlindung dan menjalankan aktifitasnya baik dalam konteks kehidupan individu, keluarga dan bermasyarakat. Oleh karena itu dalam pembangunan daerah pembangunan gedung merupakan bagian penting dalam proses dan capaian tujuan pembangunan daerah. Oleh karena itu maka dalam pembangunan gedung harus dapat dijamin keamanan, keselamatan dan kenyamanan penghuni serta lingkungannya. Hal ini mengingat bahwa pembangunan gedung yang tidak sesuai standar dapat berisiko secara langsung terhadap penghuni maupun secara tidak langsung lingkungannya.

Seiring dengan peningkatan aktifitas pembangunan perlu pula diiringi dengan peningkatan kuantitas dan kualitas bangunan gedung. Oleh karena itu Penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, serta untuk mewujudkan bangunan gedung yang andal, berjiwa, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

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 fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung dalam tahapan penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat, dan aspek pembinaan oleh pemerintah.

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.

Melalui pengaturan fungsi bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini diharapkan 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 Kabupaten dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung.

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

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

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

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 tujuan Peraturan Daerah ini.

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 Kabupaten 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 eksekusi di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan ketentuan perundang-undangan lain. Peraturan Daerah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai penyelenggaraan bangunan gedung sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati dengan tetap mempertimbangkan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan pelaksanaan peraturan daerah ini.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas

### Pasal 2

Cukup jelas.

### Pasal 3

Cukup jelas.

### Pasal 4

Cukup jelas

### Pasal 5

#### Ayat (1)

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.

#### Ayat (2)

##### huruf a

Klasifikasi bangunan sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.

Huruf b .....

huruf b

Klasifikasi bangunan tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana.

huruf c

Klasifikasi bangunan khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.

Ayat (3)

huruf a

Klasifikasi bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.

huruf b

Klasifikasi bangunan semi-permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.

huruf c

Klasifikasi bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

Ayat (4)

huruf a

Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran tinggi adalah 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.

huruf b

Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran sedang adalah 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.

huruf c

Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran rendah adalah 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.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7) .....

Ayat (7)

huruf a

Bangunan gedung negara adalah 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.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Cukup jelas.

Ayat (11)

Cukup jelas.

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pengusulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dicantumkan dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Ayat (1)

Status hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk, dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Dalam .....

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 (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

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.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

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

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17.....

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

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, termasuk dengan pengembangan gaya arsitektur bangunan gedung daerah, penggunaan bahan, warna dan tekstur eksterior bangunan gedung, serta penerapan penghematan energi pada bangunan gedung.

Ayat (2)

Pertimbangan kaidah pelestarian yang menjadi dasar pertimbangan utama ditetapkannya kawasan tersebut sebagai cagar budaya, misalnya kawasan cagar budaya yang bangunan gedungnya berarsitektur melayu.

Ayat (3)

Misalnya kawasan berarsitektur tradisional melayu, atau kawasan berarsitektur modern.

Ayat (4)

Penggunaan gaya arsitektur rumah adat daerah dimaksudkan untuk melestarikan gaya arsitektur rumah adat daerah.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan efisiensi adalah perbandingan antara ruang efektif dan ruang sirkulasi, tata letak perabot, dimensi ruang terhadap jumlah pengguna, dll.

Yang dimaksud dengan efektivitas tata ruang-dalam adalah tata letak ruang yang sesuai dengan fungsinya, kegiatan yang berlangsung di dalamnya, hubungan antarruang, dll.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Pemenuhan persyaratan keselamatan dalam tata-ruang dalam dan interior diwujudkan dalam penggunaan bahan bangunan dan sarana jalan keluar.

Pemenuhan .....

Pemenuhan persyaratan kesehatan dalam tata ruang-dalam dan interior diwujudkan dalam tata pencahayaan alami dan/atau buatan, ventilasi udara alami dan/atau buatan, dan penggunaan bahan bangunan.

Pemenuhan persyaratan kenyamanan dalam tata ruang-dalam diwujudkan dalam besaran ruang, sirkulasi dalam ruang, dan penggunaan bahan bangunan.

Pemenuhan persyaratan kemudahan dalam tata letak ruang dan interior diwujudkan dalam pemenuhan aksesibilitas antarruang.

#### Pasal 20

##### Ayat (1)

Cukup jelas.

##### Ayat (2)

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 *site* bangunan gedung yang bersangkutan.

##### Ayat (3)

Cukup jelas.

#### Pasal 21

Yang dimaksud dengan dampak penting terhadap lingkungan adalah perubahan lingkungan yang sangat mendasar yang diakibatkan oleh suatu usaha atau kegiatan.

Yang dimaksud dengan analisis mengenai dampak lingkungan adalah hasil studi mengenai dampak penting suatu usaha atau kegiatan yang direncanakan terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan;

#### Pasal 22

Cukup jelas.

#### Pasal 23

Cukup jelas.

#### Pasal 24

##### Ayat (1)

Cukup jelas.

##### Ayat (2)

Cukup jelas.

##### Ayat (3)

Cukup jelas.

##### Ayat (4)

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

Ayat (5) .....

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

## Pasal 25

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan prasarana dan sarana umum seperti jalur jalan dan/atau jalur hijau, daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, dan/atau menara telekomunikasi, dan/atau menara air.

Yang dimaksud dengan pihak yang berwenang adalah SKPD yang bertanggung jawab dalam penyelenggaraan prasarana dan sarana yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Khusus mengenai menara telekomunikasi harus mengikuti 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 M

## Pasal 26

Cukup jelas.

## Pasal 27

Cukup jelas.

## Pasal 28

Ayat (1)

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

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

Yang .....

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

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

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

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Standard Teknis Pembebanan pada bangunan gedung yang berlaku adalah:

- a. SNI 03-1726-2002 Tata cara perencanaan ketahanan, gempa untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru;
- b. SNI 03-1727-1989 Tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; atau standar baku dan/atau pedoman teknis.

Untuk struktur atas bangunan gedung meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus harus sesuai dengan standard sebagai berikut:

a. konstruksi beton:

1. SNI 03-1734-1989 Tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru,
2. SNI 03-2847-1992 Tata cara penghitungan struktur beton untuk bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3430-1994 Tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru,
3. SNI 03-3976-1995 Tata cara pengadukan pengecoran beton, atau edisi terbaru, SNI 03-2834-2000 Tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, atau edisi terbaru,

4.SNI .....



4. SNI 03-3449-2002 Tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan, atau edisi terbaru; tata cara perencanaan dan pelaksanaan konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung, metode pengujian dan penentuan parameter perencanaan tahan gempa konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung dan spesifikasi sistem dan material konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung;
- b. konstruksi baja SNI 03-1729-2002 Tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja, dan tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama masa konstruksi;
- c. konstruksi kayu SNI 03-2407-1944 Tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk bangunan gedung, dan tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu;

## Pasal 29

### Ayat (1)

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

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

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

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

### Ayat (2)

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

### Ayat (3)

Cukup jelas.

### Ayat (4)

Cukup jelas.

### Ayat (5)

Cukup jelas

### Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7) .....

Ayat (7)

Standar teknis perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung yang berlaku SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan SNI 03-1746-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Standar teknis perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem penangkal petir yang berlaku adalah SNI 03-7015- 2004 Sistem proteksi petir pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis lainnya.

Pasal 31

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Standar teknis perencanaan, pemasangan, pemeriksaan dan pemeliharaan instalasi listrik yang berlaku adalah SNI 04-0227-1994 Tegangan standar, atau edisi terbaru, SNI 04-0225-2000 Persyaratan umum instalasi listrik, atau edisi terbaru, SNI 04-7018-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga, atau edisi terbaru dan SNI 04-7019-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis lainnya.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Bangunan pelayanan umum lainnya, seperti kantor pos, kantor polisi, kantor kelurahan, dan gedung parkir.

Bangunan gedung parkir baik yang berdiri sendiri maupun yang menjadi satu dengan bangunan gedung fungsi utama, setiap lantainya harus mempunyai sistem ventilasi alami permanen yang memadai.

Bukaan .....

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

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Persyaratan ventilasi mekanik/buatan, antara lain:

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

Ayat (5)

Standar teknis yang berlaku adalah SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-50 6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, standar tentang tata cata perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem ventilasi dan/atau standar teknis terkait.

Pasal 35

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pencahayaan alami dapat berupa bukaan pada bidang dinding, dinding tembus cahaya, dan/atau atap tembus cahaya.

Dinding tembus cahaya misalnya dinding yang menggunakan kaca. Atap tembus cahaya misalnya penggunaan genteng kaca atau *skylight*.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Tingkat iluminasi atau tingkat pencahayaan pada suatu ruangan pada umumnya didefinisikan sebagai tingkat pencahayaan rata-rata pada bidang kerja. Yang dimaksud dengan bidang kerja adalah bidang horizontal imajiner yang terletak 0,75 m di atas lantai pada seluruh ruangan.

Silau .....

Silau sebagai akibat penggunaan pencahayaan alami dari sumber sinar matahari langsung, langit yang cerah, objek luar, maupun dari pantulan kaca dan sebagainya, perlu dikendalikan agar tidak mengganggu tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung.

Ayat (5)

Pencahayaan darurat yang berupa lampu darurat dipasang pada:

- a. lobby dan koridor;
- b. ruangan yang mempunyai luas lebih dari 300 m<sup>2</sup>.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Standar perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung yang berlaku adalah SNI 03-6197-2000 Konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2396-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6575-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis terkait.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Ayat (1)

Sistem pengolahan air limbah dapat berupa sistem pengolahan air limbah yang berdiri sendiri seperti *septic tank* atau sistem pengolahan air limbah terintegrasi dalam suatu lingkungan/kawasan/ kota.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung yang berlaku adalah SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2398-2002 Tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan, atau edisi terbaru, SNI 03-6379-2000 Spesifikasi dan pemasangan perangkat bau, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis terkait.

Pasal 38.....

Pasal 38

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Standar teknis instansi gas medic yang berlaku adalah SNI 03-7011-2004 Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan, atau edisi terbaru dan/atau standar baku/pedoman teknis terkait.

Pasal 39

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

SNI 03-4681-2000 Sistem plambing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2453-2002 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, SNI 03-2459-2002 Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, dan standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan system penyaluran air hujan pada bangunan gedung atau standard baku dan/atau pedoman terkait.

Pasal 40

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Standar teknis perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung SNI 03-4681-2000 Sistem plambing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2453-2002 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, SNI 03-2459-2002 Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, dan standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan system penyaluran air hujan pada bangunan gedung atau standard baku dan/atau pedoman terkait.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42.....

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

huruf a

Pertimbangan fungsi ruang ditinjau dari tingkat kepentingan publik atau pribadi, dan efisiensi pencapaian ruang.

huruf b

Pertimbangan keselamatan antara lain kemudahan pencapaian ke tangga/pintu darurat apabila terjadi keadaan darurat (gempa, kebakaran, dll.)

Pertimbangan kesehatan antara lain dari kemungkinan adanya sirkulasi udara segar dan pencahayaan alami.

Ayat (3)

huruf a

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

huruf b

Sirkulasi antarruang horizontal antara lain lantai berjalan/travelator, koridor dan/atau hall; dan sirkulasi antarruang vertikal, antara lain ram, tangga, tangga berjalan/eskalator, lantai berjalan/travelator dan/atau lif.

Huruf c

Pertimbangan keselamatan antara lain kemudahan pencapaian ke tangga/pintu darurat apabila terjadi keadaan darurat.

Pertimbangan kesehatan antara lain dari kemungkinan adanya sirkulasi udara segar dan pencahayaan alami.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4).....

Ayat (4)

Standar teknis perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan kenyamanan kondisi udara pada bangunan gedung yang berlaku adalah SNI 03-6389-2000 Konservasi energi selubung bangunan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6196-2000 Prosedur audit energi pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau standard baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Potensi ruang luar bangunan gedung seperti ruang terbuka hijau, sungai, danau dsb., perlu dimanfaatkan untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dalam bangunan gedung.

Huruf c

Cukup jelas .

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 46

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan sumber getar adalah sumber getar tetap seperti: genset, dan sumber getar tidak tetap seperti lalu lintas kendaraan berat, kegiatan konstruksi.

Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran yang diakibatkan oleh kegiatan dan/atau penggunaan peralatan dapat di atasi dengan mempertimbangkan penggunaan sistem peredam getaran, baik melalui pemilihan sistem konstruksi, pemilihan dan penggunaan bahan, maupun dengan pemisahan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 47.....

Pasal 47

Ayat (1)

cukup jelas

Ayat (2)

Upaya meminimalkan kebisingan dimulai sejak dari tahap perencanaan teknis, baik melalui desain bangunan gedung maupun melalui penataan ruang kawasan.

Untuk bangunan gedung yang karena fungsinya menimbulkan kebisingan ditempatkan pada zona yang cukup jauh dari lingkungan permukiman.

Ayat (3)

cukup jelas

Ayat (4)

cukup jelas

Ayat (5)

cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Prasarana dan sarana untuk rumah tinggal dapat berupa tempat sampah, tempat parkir, saluran drainase dalam *site*, *septic tank*, sumur resapan.

Pasal 50

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Terutama untuk bangunan/ ruangan yang digunakan oleh pengguna dengan jumlah yang besar seperti ruang pertemuan, ruang kelas, ruang ibadah, tempat pertunjukan, dan koridor, pintunya harus membuka ke arah luar.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 51.....



Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Ayat (1)

Untuk bangunan gedung bertingkat, sarana jalan keluar termasuk penyediaan tangga darurat/ kebakaran.

Sistem peringatan bahaya berupa sistem alarm kebakaran dan/atau sistem peringatan menggunakan audio/tata suara.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat termasuk menyediakan rencana tindak darurat penanggulangan bencana pada bangunan gedung.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 53

Ayat (1)

Rumah tinggal yang berupa rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana tidak diwajibkan dilengkapi dengan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Bangunan gedung fungsi hunian seperti apartemen, asrama, rumah susun, flat atau sejenisnya tetap diharuskan menyediakan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Ayat (2)

Toilet untuk penyandang cacat disediakan secara khusus dengan dimensi ruang dan pintu tertentu yang memudahkan penyandang cacat dapat menggunakannya secara mandiri.

Area parkir merupakan tempat parkir dan daerah naik turun kendaraan khusus bagi penyandang cacat dan lanjut usia yang dilengkapi dengan jalur aksesibilitas serta memungkinkan naik turunnya kursi roda.

Perletakan telepon umum untuk penyandang cacat diletakkan pada lokasi yang dengan mudah dapat diakses dan dengan ketinggian tertentu yang memungkinkan penyandang cacat dapat menggunakannya secara mandiri.

Jalur pemandu merupakan jalur yang disediakan bagi pejalan kaki dan kursi roda yang memberikan panduan arah dan tempat tertentu.

Rambu.....

Rambu dan marka merupakan tanda-tanda yang bersifat verbal, visual, atau tanda-tanda yang dapat dirasa atau diraba.

Rambu dan marka penanda bagi penyandang cacat antara lain berupa rambu arah dan tujuan pada jalur pedestrian, rambu pada kamar mandi/wc umum, rambu pada telepon umum, rambu parkir khusus, rambu huruf timbul/braille bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Marka adalah tanda yang dibuat/digambar/ditulis pada bidang halaman/lantai/jalan.

Pintu pagar dan pintu akses ke dalam bangunan gedung dimungkinkan untuk dibuka dan ditutup oleh penyandang cacat dan lanjut usia secara mandiri.

Ram merupakan jalur kursi roda bagi penyandang cacat dengan kemiringan dan lebar tertentu sehingga memungkinkan akses kursi roda dengan mudah dan dilengkapi pegangan rambatan dan pencahayaan yang cukup.

Tangga merupakan fasilitas pergerakan vertikal yang aman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Untuk bangunan bertingkat yang menggunakan lif, ketinggian tombol lif dimungkinkan untuk dijangkau oleh pengguna kursi roda dan dilengkapi dengan perangkat untuk penyandang cacat tuna rungu dan tuna netra. Apabila bangunan gedung bertingkat tersebut tidak dilengkapi dengan lif, disediakan sarana lain yang memungkinkan penyandang cacat dan lanjut usia untuk mencapai lantai yang dituju.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 54

Ayat (1)

Penyediaan ruang ibadah direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat, dicapai, dan diberi rambu penanda, serta dilengkapi dengan fasilitas yang memadai untuk kebutuhan ibadah.

Penyediaan ruang ganti direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat/dikenali yang diberi rambu penanda, mudah dicapai, dan dilengkapi dengan fasilitas yang memadai.

Penyediaan ruang bayi direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat, dicapai, dan diberi rambu penanda serta dilengkapi dengan fasilitas yang memadai untuk kebutuhan merawat bayi.

Penyediaan toilet direncanakan dengan pertimbangan jumlah pengguna bangunan gedung dan mudah dilihat dan dijangkau.

Penyediaan tempat parkir direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung, dan tidak mengganggu lingkungan. Tempat parkir dapat berupa pelataran parkir, dalam gedung, dan/atau gedung parkir.

Penyediaan sistem komunikasi dan informasi yang meliputi telepon dan tata suara dalam bangunan gedung direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung dan tidak mengganggu lingkungan.

Penyediaan.....

Penyediaan tempat sampah direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung, jenis sampah, kemudahan pengangkutan, dengan mempertimbangkan kesehatan pengguna dan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5).....

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Rumah deret sederhana adalah rumah deret yang terdiri lebih dari dua unit hunian tidak bertingkat yang konstruksinya sederhana dan menyatu satu sama lain.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dokumen pelaksanaan adalah dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan, termasuk gambar-gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) yang merupakan bagian dari dokumen ikatan kerja.

Pemeriksaan kelengkapan adalah pemeriksaan dokumen pelaksanaan pekerjaan dengan memeriksa ada atau tidak lengkapnya dokumen berdasarkan standar hasil karya perencanaan dan kebutuhan untuk pelaksanaannya.

Pemeriksaan kebenaran adalah pemeriksaan dokumen pelaksanaan pekerjaan atas dasar akurasi gambar rencana, perhitungan-perhitungan dan kesesuaian dengan kondisi lapangan.

Keterlaksanaan kontruksi adalah kondisi yang menggambarkan apakah bagian-bagian tertentu dan/atau seluruh bagian bangunan gedung yang dibuat rencana teknisnya dapat dilaksanakan sesuai dengan kondisi di lapangan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Kegiatan masa pemeliharaan kontruksi meliputi pelaksanaan uji coba operasi bangunan gedung dan kelengkapannya, pelatihan tenaga operator yang diperlukan, dan penyiapan buku pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung dan kelengkapannya.

Ayat (5).....

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan penerapan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3) termasuk penerapan Sistem Manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja (SMK3).

Ayat (6)

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

Ayat (7)

Pedoman pengoperasian dan pemeliharaan adalah petunjuk teknis pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik bangunan gedung (*manual operation and maintenance*).

Pasal 70

Ayat (1)

Perbaikan, perubahan, dan/atau pemugaran bangunan gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung.

Tingkat kerusakan bangunan gedung dapat berupa kerusakan ringan, kerusakan sedang, atau kerusakan berat.

Tingkat kerusakan ringan adalah kerusakan terutama pada komponen non struktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dinding partisi/pengisi.

Tingkat kerusakan sedang adalah kerusakan pada sebagian komponen struktural, seperti struktur atap, lantai dan sejenisnya.

Tingkat kerusakan berat adalah kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10).....

Ayat (10)

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Hasil kegiatan pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa laporan kegiatan pengawasan, hasil kaji ulang terhadap laporan kemajuan pelaksanaan konstruksi, dan laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Hasil kegiatan manajemen konstruksi bangunan gedung berupa laporan kegiatan pengendalian kegiatan perencanaan teknis, pengendalian pelaksanaan konstruksi, pengawasan pelaksanaan konstruksi, dan laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Untuk.....

Untuk bangunan gedung yang dari hasil pemeriksaan kelaikan fungsinya tidak memenuhi syarat, tidak dapat diberikan sertifikat laik fungsi, dan harus diperbaiki dan/atau dilengkapi sampai memenuhi persyaratan kelaikan fungsi.

Dalam hal rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret dibangun oleh pengembang, sertifikat laik fungsi harus diurus oleh pengembang guna memberikan jaminan kelaikan fungsi bangunan gedung kepada pemilik dan/atau pengguna.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Pemberian sertifikat laik fungsi bagi sebagian bangunan gedung hanya dapat diberikan bila unit bangunan gedungnya terpisah secara horisontal atau terpisah secara kesatuan konstruksi.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Ayat (1)

Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti kaidah secara umum yang objektif, fungsional, prosedural, serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud bangunan gedung untuk kepentingan umum misalnya: hotel, perkantoran, mal, apartemen.

Pemilik bangunan gedung dapat mengikuti program pertanggungan terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung, bencana alam, dan/atau huru-hara selama pemanfaatan bangunan gedung.

Program pertanggungan antara lain perlindungan terhadap aset dan pengguna bangunan gedung.

Kegagalan bangunan gedung dapat berupa keruntuhan konstruksi dan/atau kebakaran.

Pasal 79

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan kegiatan sejenis lainnya antara lain untuk bangunan gedung yang menggunakan bahan bangunan yang dapat diserang oleh jamur dan serangga (rayap, kumbang), lingkup pemeliharaannya termasuk pengawetan bahan bangunan tersebut.

Ayat (2).....

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

#### Pasal 80

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Kegiatan perawatan bangunan gedung dilakukan agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

Ayat (3)

Perawatan bangunan gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan yang terjadi pada bangunan gedung.

Tingkat kerusakan bangunan gedung dapat berupa kerusakan ringan, kerusakan sedang, atau kerusakan berat.

Tingkat kerusakan ringan adalah kerusakan terutama pada komponen non struktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dinding partisi/pengisi.

Tingkat kerusakan sedang adalah kerusakan pada sebagian komponen struktural, seperti struktur atap, lantai dan sejenisnya.

Tingkat kerusakan berat adalah kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

#### Pasal 81

Cukup jelas

#### Pasal 82

Cukup jelas

#### Pasal 83

Ayat (1)

Untuk perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung diperlukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan terhadap kelayakan teknis bangunan gedung, termasuk kegiatan pemeriksaan terhadap dampak yang ditimbulkan atas pemanfaatan bangunan gedung terhadap lingkungannya sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam IMB.

Ayat (2).....



Ayat (2)

Yang dimaksud dengan rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana dalam ketentuan ini adalah rumah tinggal tidak bertingkat dengan total luas lantai maksimal 36 m<sup>2</sup> dan total luas tanah maksimal 72 m<sup>2</sup>.

Ayat (3)

Pemberian sertifikat laik fungsi bagi sebagian bangunan gedung hanya dapat diberikan bila unit bangunan gedungnya terpisah secara horisontal atau terpisah secara kesatuan konstruksi.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 84

Cukup jelas

Pasal 85

Cukup jelas

Pasal 86

Ayat (1)

Penetapan perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dapat termasuk lingkungannya yang mendukung kesatuan keberadaan bangunan gedung tersebut.

Antisipasi terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung karena umur bangunan gedung, kebakaran, bencana alam dan/atau huru hara antara lain melalui program pertanggungjawaban, dan hal ini dapat merupakan bagian dari program insentif pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung.

Dalam hal pada suatu lingkungan atau kawasan terdapat banyak bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan, maka kawasan tersebut dapat ditetapkan sebagai kawasan cagar budaya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7).....

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Dalam hal pemilik bangunan gedung berkeberatan atas usulan tersebut, pemerintah daerah, dan masyarakat berupaya memberikan solusi terbaik bagi pemilik bangunan gedung, misalnya dengan memberikan insentif atau membeli bangunan gedung dengan harga yang wajar.

Pasal 87

Cukup jelas

Pasal 88

Ayat (1)

Dalam melakukan identifikasi dan dokumentasi, pemerintah daerah mendorong peran masyarakat yang peduli terhadap pelestarian bangunan gedung.

Ayat (2)

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

Pasal 89

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

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

Ayat (4)

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

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8).....

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Cukup jelas

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas

Pasal 94

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 95

Ayat (1)

Laporan dari masyarakat mengikuti ketentuan tentang peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Pemilik dan/atau pengguna, yang bangunan gedungnya diidentifikasi dan ditetapkan untuk dibongkar, dalam melakukan pengkajian teknis dapat menunjukkan hasil pengkajian teknis dan/atau hasil pemeriksaan berkala yang terakhir dilakukan.

Pemerintah daerah melakukan pengkajian teknis terhadap rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat dengan memberdayakan kemampuan dan meningkatkan peran masyarakat serta bekerja-sama dengan asosiasi penyedia jasa konstruksi bangunan gedung.

Ayat (5).....

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

#### Pasal 96

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Terbitnya surat penetapan pembongkaran sekaligus mencabut sertifikat laik fungsi yang ada.

Penetapan pembongkaran bangunan gedung tertentu dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat tim ahli bangunan gedung dan hasil dengar pendapat publik.

Ayat (4)

Dalam hal pemilik rumah tinggal mengajukan pemberitahuan secara tertulis untuk membongkar bangunan gedungnya untuk diperbaiki, diperluas dan/atau diubah fungsinya, maka dengan terbitnya IMB yang baru secara otomatis mengubah data pada surat bukti kepemilikannya.

Dalam hal bangunan rumah tinggal tersebut dibongkar seluruhnya dan tidak untuk dibangun kembali, maka pemberitahuan tersebut sekaligus merupakan pemberitahuan untuk penghapusan surat bukti kepemilikan bangunan gedungnya.

#### Pasal 97

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan penyedia jasa konstruksi bangunan gedung dalam pelaksanaan pembongkaran adalah penyedia jasa pelaksanaan konstruksi yang mempunyai pengalaman dan kompetensi untuk membongkar bangunan gedung, baik secara umum maupun secara khusus dengan menggunakan peralatan dan/atau teknologi tertentu, misalnya dengan menggunakan bahan peledak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pencabutan surat persetujuan berarti penghidupan kembali data kepemilikan bangunan gedung.

Pasal 98.....

Pasal 98

Ayat (1)

Rencana teknis pembongkaran terdiri atas konsep dan gambar rencana pembongkaran, gambar detail pelaksanaan pembongkaran, rencana kerja dan syarat-syarat (RKS) pembongkaran, jadwal, metode, dan tahapan pembongkaran, rencana pengamanan lingkungan, serta rencana lokasi tempat pembuangan limbah pembongkaran.

Kewajiban penggunaan rencana teknis diberitahukan secara tertulis di dalam surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran kepada pemilik bangunan gedung oleh pemerintah daerah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Dalam hal pembongkaran berdasarkan usulan dari pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, maka sosialisasi dan pemberitahuan tertulis pada masyarakat di sekitar bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung bersama-sama dengan pemerintah daerah.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Cukup jelas.

Pasal 101

Cukup jelas.

Pasal 102

Cukup jelas.

Pasal 103

Cukup jelas.

Pasal 104

Cukup jelas.

Pasal 105

Cukup jelas.

Pasal 106

Cukup jelas.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas

Pasal 110.....

Pasal 110

Huruf a

Menjaga ketertiban dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat berupa menahan diri dari sikap dan perilaku untuk ikut menciptakan ketenangan, kebersihan, dan kenyamanan.

Mencegah perbuatan kelompok dilakukan dengan melaporkan kepada pihak berwenang apabila tidak dapat dilakukan secara persuasif dan terutama sudah mengarah ke tindakan kriminal.

Mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung seperti merusak, memindahkan, dan/atau menghilangkan peralatan dan perlengkapan bangunan gedung.

Mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung seperti menghambat jalan masuk ke lokasi dan/atau meletakkan benda-benda yang dapat membahayakan keselamatan manusia dan lingkungan.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

SKPD yang berwenang adalah SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban.

Pihak yang berkepentingan misalnya pemilik, pengguna, dan pengelola bangunan gedung.

Huruf d

Cukup jelas.

Pasal 111

Cukup jelas

Pasal 112

Cukup jelas

Pasal 113

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

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

Ayat (3).....

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 114

Ayat (1)

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 teknis tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 115

Ayat (1)

Pendapat dan pertimbangan masyarakat yang dimaksud berkaitan dengan:

- a. keselamatan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat akibat dampak/bencana yang mungkin timbul;
- b. keamanan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan rasa aman dalam melakukan aktivitasnya;
- c. kesehatan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan kesehatan dan endemik; dan/atau
- d. kemudahan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan mobilitas masyarakat dalam melakukan aktivitasnya, dan pelestarian nilai-nilai sosial budaya setempat.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 116

Cukup jelas.

Pasal 117

Cukup jelas.

Pasal 118

Cukup jelas.

Pasal 119

Cukup jelas.

Pasal 120

Cukup jelas.

Pasal 121

Cukup jelas.

Pasal 22.....

Pasal 122

Cukup jelas.

Pasal 123

Cukup jelas.

Pasal 124

Cukup jelas.

Pasal 125

Cukup jelas.

Pasal 126

Cukup jelas.

Pasal 127

Cukup jelas.

Pasal 128

Cukup jelas.

Pasal 129

Cukup jelas.

Pasal 130

Cukup jelas.