PERDA BANGUNAN GEDUNG

WALIKOTA KENDARI

PERATURAN DAERAH KOTA KENDARI

NOMOR: 1 TAHUN 2011

T E N T A N G

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA KENDARI,

Menimbang :

a. bahwa untuk mendirikan bangunan gedung agar sesuai persyaratan administratif dan persyaratan teknis serta pembangunan yang berwawasan lingkungan, perlu dilakukan penataan dan penertiban bangunan dalam wilayah Kota Kendari;

b. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung.

c. bahwa agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan pengaturan yang tegas serta peran masyarakat dan upaya pembinaan;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b, dan c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
2. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
5. *Undang-undang Nomor 6 Tahun 1995 Tentang Pembentukan* Kotamadya Daerah Tingkat II Kendari (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3206);
6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670);

7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);
9. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
10. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
11. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
12. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);
13. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
14. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
15. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
16. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 69);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1986 tentang Izin Usaha Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3352) ;
18. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor .....);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);

21. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2005 tentang Sistem Pengembangan Air Minum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4490) ;
24. 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) ;
25. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2006 *tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006* Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
26. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
27. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
28. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
29. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2007 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok;
30. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993 tentang Ijin Mendirikan Bangunan dan Undang-undang Gangguan Bagi Perusahaan Industri;
31. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63 Tahun 1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai;
32. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
33. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
34. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan;
35. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana

Bertingkat Tinggi;

36. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang *Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan*;
37. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
38. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
39. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
40. Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika Nomor 02/PER/M.KOMINFO/3/2008 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Menara Bersama Telekomunikasi;
41. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
42. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Penyusunan Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran di Perkotaan;
43. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
44. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2009 tentang Pedoman Teknis Manajemen Proteksi Kebakaran di Perkotaan;
45. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor: 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat;
46. Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Komunikasi dan Informatika dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 18 Tahun 2009; 07/PRT/M/2009; 3/P/2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi;
47. Peraturan Daerah Kota Kendari Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintah Kota Kendari (Lembaran Daerah Kota Kendari Tahun 2008 Nomor 2).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA KENDARI

dan

WALIKOTA KENDARI

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.**

BAB I
KETENTUAN UMUM

Bagian Pertama
Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Kendari.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Kendari yang terdiri dari Walikota dan perangkat daerah lainnya sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Kendari.
4. Dinas Tata Kota dan Perumahan adalah Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Kendari.
5. Dinas Pekerjaan Umum adalah Dinas Pekerjaan Umum Kota Kendari.
6. *Badan Lingkungan Hidup adalah Badan Lingkungan Hidup Kota Kendari.*
7. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang perorangan, badan, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
8. 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.
9. Pengkaji Teknis adalah orang perorangan atau badan yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi bangunan gedung sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
10. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan atau usaha atau lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
11. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau di di dalam tanah dan atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan manusia usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
12. 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.

13. Bangunan gedung untuk kepentingan umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.

14. Bangunan gedung fungsi khusus adalah bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan / atau mempunyai resiko bahaya tinggi.

15. *Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung* yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.

16. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.

17. Prasarana bangunan gedung adalah konstruksi bangunan yang merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil yang sama untuk menunjang kinerja bangunan gedung sesuai dengan fungsinya (dulu dinamakan bangun-bangunan) seperti menara *reservoir* air, gardu listrik, instalasi pengolahan limbah.

18. Prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri adalah konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil, seperti menara telekomunikasi, menara saluran utama tegangan ekstra tinggi, monumen/tugu dan gerbang kota.

19. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.

20. Izin mendirikan bangunan selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

21. Permohonan izin mendirikan bangunan adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah kota untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.

22. *Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau* sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.

23. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.

24. Membongkar bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari fungsi bangunan dan atau konstruksi.

25. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota selanjutnya disebut RTRWK adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kota Kendari yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.

26. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan selanjutnya disebut RDTRKP adalah penjabaran dari rencana tata ruang wilayah Kota Kendari ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.

27. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan selanjutnya disingkat RTBL adalah *panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan* ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum

dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

28. *Keterangan Rencana Kota selanjutnya disebut KRK adalah informasi tentang* persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah kota pada lokasi tertentu.

29. Surat Izin Peruntukan dan Penggunaan Tanah selanjutnya disebut SIPPT adalah dokumen yang diterbitkan oleh Walikota untuk dapat memanfaatkan bidang tanah dengan luas tertentu, sebagai pengendalian peruntukan lokasi.

30. Garis sempadan bangunan adalah garis pada kavling yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.

31. Pemohon adalah perorangan, badan, kelompok orang atau perkumpulan yang *mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan kepada pemerintah kota.*

32. Koefisien dasar bangunan 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.

33. *Koefisien lantai bangunan 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.

34. Koefisien daerah hijau (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.

35. Koefisien tapak basemen selanjutnya disebut KTB adalah angka presentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

36. Tinggi bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, di tempat bangunan gedung tersebut didirikan sampai dengan titik puncak bangunan.

37. *Peil lantai dasar bangunan adalah ketinggian lantai dasar yang diukur dari titik* referensi tertentu yang ditetapkan.

38. Kavling / Pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan pemerintah kota dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.

39. Kegagalan bangunan gedung adalah kinerja bangunan gedung dalam tahap *pemanfaatan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari* segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan/atau keselamatan umum.

40. Dokumen rencana teknis pembongkaran adalah rencana teknis pembongkaran bangunan gedung dengan memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang disetujui pemerintah kota dan dilaksanakan secara tertib agar terjaga keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.

41. Persetujuan rencana teknis adalah pernyataan tertulis tentang telah dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung yang telah dinilai / dievaluasi.

42. *Pengesahan rencana teknis adalah pernyataan hukum dalam bentuk pembubuhan* tanda tangan pejabat yang berwenang serta stempel/cap resmi, yang menyatakan kelayakan dokumen yang dimaksud dalam persetujuan tertulis atas pemenuhan seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung.

43. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.

44. Tim ahli bangunan gedung selanjutnya disebut TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.

45. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.

46. Sertifikat laik fungsi bangunan gedung (SLF) adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah kota kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.

47. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.

48. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

49. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.

50. 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.

51. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

52. Dengar pendapat publik adalah *forum* dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat baik berupa masukan untuk menetapkan kebijakan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

53. 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.

54. Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelengaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.

55. *Pengaturan adalah penyusunan dan pelembagaan peraturan perundang-*undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.

56. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran serta penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

57. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.

58. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan, secara visual mengukur, dan mencatat nilai indikator, gejala, atau kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrikal), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian, atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.

59. Pengujian adalah kegiatan pemeriksaan dengan menggunakan peralatan termasuk penggunaan fasilitas laboratorium untuk menghitung dan menetapkan nilai indikator kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas, (mekanikal dan elektrikal), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.

60. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung oleh pemerintah kota.

61. Analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL) adalah kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.

62. Upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL) adalah kajian mengenai identifikasi dampak-dampak dari suatu rencana usaha dan/atau kegiatan yang tidak wajib dilengkapi dengan AMDAL.

63. Fasilitas parkir adalah lokasi yang ditentukan sebagai tempat pemberhentian kendaraan yang tidak bersifat sementara untuk melakukan kegiatan pada suatu kurun waktu.

64. Satuan ruang parkir (SRP) adalah ukuran luas efektif untuk meletakkan kendaraan (mobil penumpang, bus / truk, atau sepeda motor), termasuk ruang bebas dan lebar buka pintu.

Bagian Kedua
Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 2

(1) Fungsi bangunan gedung di wilayah Kota Kendari, digolongkan dalam fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.

(2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal darurat, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.

(3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) *meliputi mesjid, gereja, pura, wihara, dan kelenteng.*

(4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan.

(5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium dan pelayanan umum.

(6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.

(7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

(8) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam peraturan daerah tentang rencana tata ruang wilayah Kota Kendari.

(9) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam izin mendirikan bangunan.

(10) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.

Bagian Kedua
Klasifikasi Bangunan

Pasal 3

(1) Menurut fungsinya, bangunan di wilayah Kota Kendari diklasifikasikan sebagai berikut :

a. Bangunan rumah tinggal dan sejenisnya;

b. Bangunan keagamaan;

c. Bangunan perdagangan dan jasa;

d. Bangunan industri;

e. Bangunan perdagangan;

f. Bangunan perkantoran;

g. Bangunan transportasi;

h. Bangunan pelayanan umum;

i. Bangunan khusus.

(2) Menurut umurnya, bangunan di wilayah Kota Kendari diklasifikasikan sebagai berikut :

a. Bangunan permanen;

b. Bangunan semi permanen;

c. Bangunan sementara.

(3) Menurut wilayahnya, bangunan di wilayah Kota Kendari diklasifikasikan sebagai berikut :

a. Bangunan di kota klasifikasi I;

b. Bangunan di kota klasifikasi II;

c. Bangunan di kota klasifikasi III;

d. Bangunan di kawasan khusus / tertentu;

e. Bangunan di pedesaan.

f. Bangunan di kota Klasifikasi I, II, III sebagaimana dimaksud pada huruf a, b dan c, dapat didasarkan pada radius terhadap pusat kota, atau berdasarkan fungsi wilayah, yang ditetapkan oleh Walikota.

(4) Menurut lokasinya, bangunan di wilayah Kota Kendari diklasifikasikan sebagai berikut :

a. *Bangunan di tepi jalan utama;*

b. Bangunan di tepi jalan arteri;

c. Bangunan di tepi jalan kolektor;

d. Bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal);

e. Bangunan di tepi jalan lingkungan;

f. Bangunan di tepi jalan setapak.

(5) Menurut ketinggiannya, bangunan di wilayah Kota Kendari diklasifikasikan sebagai berikut:

a. *Bangunan bertingkat rendah (satu s/d dua lantai);*

b. Bangunan bertingkat sedang (tiga s/d lima lantai);

c. Bangunan bertingkat tinggi (enam lantai ke atas).

(6) Menurut luasnya, bangunan di wilayah Kota Kendari Diklasifikasikan sebagai berikut:

a. Bangunan dengan luas kurang dari 100 m2 – 500 m2;

b. Bangunan dengan luas 500 -1000 m2;

c. Bangunan dengan luas di atas 1000 m2.

(7) Menurut statusnya, bangunan di wilayah Kota Kendari Diklasifikasikan sebagai berikut :

a. Bangunan pemerintah;

b. Bangunan swasta.

(8) Pengklasifikasian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) s/d ayat (7), dimaksudkan untuk kepentingan penerapan persyaratan administrasi dan atau teknis bangunan gedung yang harus dipenuhi, dan dapat dikaitkan dengan besaran retribusi yang harus dibayar.

BAB II
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama
Umum

Pasal 4

1) Setiap bangunan gedung harus dibangun, dimanfaatkan, dilestarikan, dan / atau dibongkar sesuai dengan persyaratan bangunan gedung, sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi agar bangunan dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

3) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis, baik persyaratan tata bangunan maupun persyaratan keandalan bangunan gedung, agar bangunan gedung laik fungsi dan layak huni, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

4) *Pemenuhan persyaratan teknis disesuaikan dengan fungsi, klasifikasi, dan tingkat* permanensi bangunan gedung.

Bagian Kedua
Kearifan Lokal

Pasal 5

(1) Bangunan gedung lama dan / atau bangunan gedung adat yang didirikan dengan kaidah tradisional harus dipertahankan :

a. sebagai warisan kearifan lokal di bidang arsitektur bangunan gedung; dan

b. sebagai inspirasi untuk ciri kota atau bagian kota untuk membangun bangunan-bangunan gedung baru.

(2) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan dalam rangka memelihara keahlian bidang bangunan gedung / rumah adat / tradisional.

(3) Bangunan-bangunan gedung baru (*modern*) yang oleh Pemerintah Daerah dinilai penting dan strategis, harus direncanakan dengan memanfaatkan unsur (*idiom*) tradisional.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penerapan kearifan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur kemudian oleh Walikota.

Bagian Ketiga
Persyaratan Administrasi

Paragraf 1
Persyaratan Administrasi Bangunan Gedung

Pasal 6

(1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi sesuai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang meliputi :

a. Status hak atas tanah;

b. *izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;*

c. Status kepemilikan bangunan gedung; dan

d. Izin mendirikan bangunan gedung.

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

(3) Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

Pasal 7

Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a, adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan / kepemilikan tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), hak pengelolaan (HPL), dan hak pakai, atau status tanah lainnya yang berupa girik, *pethuk*, akta jual beli dan akta / bukti kepemilikan lainnya.

Pasal 8

Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b, pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

Pasal 9

(1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf c merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.

(2) Pendataan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung, termasuk pendataan bangunan gedung, dilakukan secara periodik dan/atau pada saat proses perizinan mendirikan bangunan gedung.

(3) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dimaksudkan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan bangunan gedung, dan sistem informasi.

(4) Berdasarkan pendataan bangunan gedung, sebagai pelaksanaan dari asas pemisahan horizontal, selanjutnya pemilik bangunan gedung memperoleh surat keterangan kepemilikan bangunan gedung dari Pemerintah Daerah.

(5) Dalam hal terjadi pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dan ketentuan yang berlaku.

Pasal 10

(1) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf d adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada orang pribadi atau badan atau instansi Pemerintah untuk mendirikan atau merubah suatu bangunan, dengan maksud agar pelaksanaan pembangunan sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan syarat-syarat teknis yang berlaku.

(2) Pemberian IMB bertujuan untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung di wilayah Kota Kendari, guna terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib pembangunan.

(3) Setiap orang pribadi atau badan atau instansi Pemerintah sebelum mendirikan bangunan gedung di wilayah Kota Kendari, diwajibkan mengajukan permohonan kepada Walikota untuk mendapatkan IMB.

Paragraf 2
Persyaratan Administrasi Bangunan Gedung Lama / Adat

Pasal 11

(1) Persyaratan administrasi untuk bangunan gedung lama dan / atau bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, 7, 8, 9 dan Pasal 10.

(2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. status hak atas tanah, baik berupa milik sendiri maupun milik pihak lain;

b. status kepemilikan bangunan gedung; dan

c. izin mendirikan bangunan gedung (IMB).

(3) Pemerintah Daerah dalam menyusun persyaratan administrasi bangunan gedung lama atau adat yang dibangun dengan kaidah tradisional, dapat bekerja sama dengan asosiasi keahlian yang terkait.

(4) Tata cara penyediaan dokumen dan penilaian persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), diatur lebih lanjut oleh Walikota.

Bagian Keempat
Persyaratan Teknis

Pasal 12

(1) Persyaratan teknis bangunan gedung maupun bangunan gedung lama atau adat, dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan teknis sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini dan ketentuan yang berlaku.

(2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

a. persyaratan tata bangunan; dan

b. persyaratan keandalan bangunan gedung.

(3) Pemerintah Daerah dalam menyusun persyaratan teknis bangunan gedung lama *atau adat yang dibangun dengan kaidah tradisional, dapat bekerja sama dengan* asosiasi keahlian yang terkait.

(4) Tata cara penyediaan dokumen dan penilaian persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), diatur lebih lanjut oleh Walikota.

Bagian Kelima
Persyaratan Tata Bangunan

Paragraf 1
Peruntukan Lokasi

Pasal 13

(1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :

a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kendari.

b. Rencana Detail Tata Ruang Kota.

c. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan.

(2) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan Dinas Tata Kota dan Perumahan.

(3) Setiap pihak yang memerlukan informasi tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya, dapat memperolehnya secara cuma-cuma pada Dinas Tata Kota dan Perumahan.

(4) Untuk pembangunan di atas jalan umum, saluran, atau sarana lain, atau yang meliputi sarana dan prasarana jaringan kota, atau di bawah / di atas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan khusus dari Walikota.

Paragraf 2
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Pasal 14

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

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

(3) Ketentuan besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 3
Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Pasal 15

(1) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan / resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.

(2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disesuaikan dengan Rencana Detail Tata Ruang Bagian Wilayah Kota dan / atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 4
Koefisien Daerah Hijau (KDH)

Pasal 16

(1) Koefisien Daerah Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan / resapan air permukaan tanah.

(2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dan / atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 5
Ketinggian Bangunan

Pasal 17

(1) Ketinggian bangunan ditentukan sesuai dengan Rencana Detail Tata Bangunan (RDTB) Kota Kendari.

(2) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Kepala Dinas Tata Kota dan Perumahan setelah dengan berkoordinasi dengan Kepala Dinas PU, dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya.

(3) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya, harus berjarak dengan persil tetangga.

(4) Ketentuan jarak sebagaimana dimaksud pada ayat (3), diatur oleh Walikota.

Paragraf 6
Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 18

(1) Bangunan gedung di seluruh wilayah kota harus direncanakan berdasarkan ketentuan untuk konstruksi tahan gempa untuk Zona C atau mikro zonasi yang ditetapkan untuk lokasi kecamatan yang bersangkutan.

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

a. bangunan gedung pada umumnya, kecuali bangunan gedung hunian rumah tinggal dan rumah deret 1 (satu) lantai; dan

b. bangunan gedung tertentu.

(3) Bangunan gedung hunian rumah tinggal dan rumah deret 1 (satu) lantai *sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dapat didirikan dengan persyaratan* pokok yang memenuhi persyaratan minimal konstruksi untuk menghindarkan runtuh total.

(4) Bangunan gedung yang sudah didirikan yang belum direncanakan untuk tahan gempa sebelum peraturan daerah ini diundangkan, dibina oleh pemerintah daerah untuk mencapai konstruksi tahan gempa.

(5) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 7
Intensitas Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat

Pasal 19

(1) Walikota dapat menerbitkan IMB sementara bangunan gedung semi permanen untuk fungsi kegiatan utama dan/atau fungsi kegiatan penunjang.

(2) Fungsi kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. *kegiatan pameran berupa bangunan gedung anjungan; dan*

b. kegiatan penghunian berupa bangunan gedung rumah tinggal.

(3) Fungsi kegiatan penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. kegiatan penghunian berupa *basecamp*;

b. kegiatan pembangunan berupa direksi *keet* atau kantor dan gudang proyek; dan

c. kegiatan pameran / promosi berupa *mock-up* rumah sederhana, rumah pasca gempa bumi, rumah *pre-cast*, rumah *knock down*.

Pasal 20

(1) Walikota dapat menerbitkan IMB sementara bangunan gedung darurat untuk fungsi kegiatan utama dan/atau fungsi kegiatan penunjang.

(2) Fungsi kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. kegiatan penghunian berupa *basecamp*; dan

b. kegiatan usaha/perdagangan berupa kios penampungan sementara.

(3) Fungsi kegiatan penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi untuk bangunan gedung:

a. *kegiatan penanganan bencana berupa pos penanggulangan dan bantuan*, dapur umum;

b. kegiatan mandi, cuci, dan kakus; dan

c. kegiatan pembangunan berupa direksi *keet* atau kantor dan gudang proyek.

Pasal 21

(1) Bangunan gedung semi permanen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan:

a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan di atas *5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun*;

b. sifat konstruksinya semi permanen; dan

c. masa pemanfaatan maksimum 3 (tiga) tahun yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.

(2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat ditingkatkan menjadi bangunan gedung permanen sepanjang letaknya sesuai dengan peruntukan lokasi dan memenuhi pedoman dan standar teknis konstruksi bangunan gedung yang berlaku.

Pasal 22

(1) Bangunan gedung darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan:

a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan 3 (tiga) yang sampai 5 (lima) tahun;

b. sifat struktur darurat; dan

c. masa pemanfaatan maksimum 6 (enam) bulan dan dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.

(2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibongkar setelah selesai pemanfaatan atau perpanjangan pemanfaatannya.

Paragraf 8
Intensitas Bangunan Gedung di Lokasi Berpotensi Bencana Alam

Pasal 23

(1) Bangunan gedung di lokasi pantai hanya dapat didirikan berupa bangunan gedung untuk fungsi yang terbatas meliputi jenis:

a. bangunan gedung pelabuhan serta fasilitas pendukungnya;

b. bangunan gedung pelelangan ikan serta fasilitas pendukungnya;

c. bangunan gedung wisata pantai, wisata bahari serta fasilitas pendukungnya;

d. bangunan gedung industri dan pembangkit listrik serta fasilitas pendukungnya;dan

e. rumah nelayan tradisional.

(2) Ukuran *Peil* lantai terendah bangunan gedung dari permukaan air pasang naik, akan diatur kemudian oleh Walikota.

(3) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf e yang *berupa konstruksi panggung harus diberi perkuatan konstruksi berupa skur atau bracket*.

(4) Bahan bangunan untuk konstruksi baja harus diberi perlindungan terhadap air asin dan oksidasi.

Paragraf 9
Garis Sempadan

Pasal 24

Ketentuan tentang Garis Sempadan, akan diatur secara tersendiri melalui Peraturan Daerah.

Paragraf 10
Jarak Antara Bangunan

Pasal 25

(1) 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.

(2) Jarak antara masa / blok bangunan satu lantai dengan lainnya dalam satu kavling atau antara kavling, akan diatur kemudian oleh Walikota.

(3) Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai jarak antara masa / blok bangunan yang satu dengan lainnya ditambah dengan 0,5 meter.

(4) *Ketentuan lebih rinci tentang jarak antar bangunan gedung mengikuti ketentuan* dalam standar teknis yang berlaku.

Paragraf 11
Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 26

(1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

(2) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitarnya.

(3) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.

(4) Persyaratan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Pasal 27

(1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.

(2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan / pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.

(3) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun / berada di atas sungai / saluran / selokan / parit pengairan.

(4) Khusus pada wilayah tertentu yang mempunyai sungai dengan lebar > 50 m, pembangunan bangunan di atas sungai hanya dimungkinkan dengan struktur bangunan khusus dan harus mendapat persetujuan dari Walikota, setelah mendengar pendapat para ahli dengan tetap mempertimbangkan tidak mengganggu fungsi sungai dan merusak lingkungan.

Bagian Keenam
Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 28

(1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

(2) Setiap bangunan jenis usaha dan / atau kegiatan diwajibkan untuk memiliki / melengkapi Dokumen Lingkungan sesuai Peraturan Daerah yang berlaku.

(3) Setiap pemohon yang akan mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan terhadap bangunan usaha dan/atau kegiatannya, diwajibkan untuk melengkapi Dokumen Lingkungan / rekomendasi kelayakan lingkungan dan/atau izin lingkungan dari Instansi yang berwenang.

(4) *Setiap bangunan jenis usaha dan / atau kegiatan yang sudah memiliki IMB*, diwajibkan untuk memiliki / melengkapi Dokumen Lingkungan sesuai Peraturan Daerah yang berlaku.

(5) Pelanggaran terhadap ketentuan ayat (4), dapat dikenakan sanksi sesuai dengan Peraturan yang berlaku dan / atau Izin Mendirikan Bangunannya dicabut oleh Walikota.

Bagian Ketujuh
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 29

(1) Persyaratan tata bangunan untuk suatu kawasan, akan disusun dan ditetapkan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).

(2) Dalam menyusun RTBL, Pemerintah Daerah mengikutsertakan masyarakat, pengusaha, dan para ahli.

(3) RTBL yang disusun dan telah ditetapkan, dapat ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun sekali.

(4) RTBL digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu lingkungan/ kawasan, menindaklanjuti rencana rinci tata ruang dalam rangka perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan dari aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan lingkungan bangunan gedung termasuk ekologi dan kualitas visual.

Bagian Kedelapan
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1
Persyaratan Keselamatan dari Segi Ketahanan Konstruksi

Pasal 30

(1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan dari segi struktur.

(2) Peraturan / standar teknik yang harus dipakai ialah peraturan / standar teknik yang berlaku di Indonesia, baik berupa SNI yang meliputi tata cara, spesifikasi, dan metode uji yang berkaitan dengan bangunan gedung, maupun peraturan / standar teknik yang lain.

(3) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, dan getaran dan gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku.

(4) *Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat* gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

(5) Setiap bangunan bertingkat lebih dari dua lantai, dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

(6) Sambil menunggu Walikota membentuk tim ahli bangunan gedung, Walikota membentuk Tim yang mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun / akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

Paragraf 2
Persyaratan Keselamatan dari Segi Ketahanan Terhadap Bahaya Kebakaran

Pasal 31

(1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, seperti bangunan peribadatan, bangunan perkantoran, bangunan pasar/ pertokoan / mal, bangunan perhotelan, bangunan kesehatan, bangunan pendidikan, bangunan gedung pertemuan, bangunan pelayanan umum, dan bangunan industri, serta bangunan hunian susun harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran, baik sistem proteksi maupun sistem proteksi aktif.

(2) *Pemenuhan persyaratan ketahanan terhadap bahaya kebakaran mengikuti* ketentuan dalam pedoman dan standar teknis sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kesembilan
Persyaratan Bahan Bangunan

Pasal 32

(1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri / setempat.

(2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan *dalam pemanfaatan bangunannya.*

(3) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.

(4) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang *berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan* oleh ahlinya.

(5) Pengecualian dari ketentuan pada ayat (1) harus mendapat rekomendasi dari Walikota atau pejabat yang ditunjuk.

Bagian Kesepuluh
Persyaratan Kesehatan

Paragraf 1
Jaringan Air Bersih

Pasal 33

(1) Jenis, mutu, sifat bahan, dan peralatan instalasi air minum harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.

(2) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air minum harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.

(3) *Pengadaan sumber air minum diambil dari PDAM atau dari sumber lain yang* dibenarkan secara resmi oleh instansi / lembaga yang berwenang.

(4) Perencanaan dan instalasi jaringan air bersih mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 2
Jaringan Air Hujan

Pasal 34

(1) Dalam tiap-tiap pekarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan.

(2) Saluran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik.

(3) Air hujan yang jatuh di atas atap harus segera disalurkan ke saluran di atas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka.

(4) Air hujan harus dibuang atau dialirkan ke saluran umum.

(5) Jika hal dimaksud pada ayat (4) tidak memungkinkan, berhubungan belum tersedianya saluran umum ataupun sebab-sebab lain, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan dan ditetapkan oleh Walikota.

(6) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 3
Jaringan Air Kotor

Pasal 35

(1) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.

(2) Pembuangan air kotor sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dialirkan ke saluran umum.

(3) Jika hal dimaksud pada ayat (2) tidak memungkinkan, berhubungan belum tersedianya saluran umum ataupun sebab-sebab lain, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan dan ditetapkan oleh Walikota.

(4) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum / bersih terdekat dan / atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum / bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan / diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.

(5) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4
Tempat Pembuangan Sampah

Pasal 36

(1) Setiap pembangunan baru atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukan sebagai tempat kediaman diharuskan melengkapi dengan tempat / kotak / lobang pembuangan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum terjamin.

(2) Pada lingkungan di daerah perkotaan yang merupakan kotak-kotak sampah induk, maka sampah ditampung pada TPS, untuk selanjutnya diangkut oleh petugas yang ditunjuk.

(3) *Perencanaan dan instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan* dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 5
Penghawaan dalam Bangunan

Pasal 37

(1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan / atau ventilasi mekanik / buatan, sesuai dengan fungsinya.

(2) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang.

(3) Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku.

(4) Ventilasi alami pada suatu ruangan dapat berasal dari jendela, bukaan, pintu ventilasi atau sarana lainnya dari ruangan yang bersebelahan.

(5) *Luas ventilasi alami dari luas lantai ruangan yang diventilasi, diperhitungkan sesuai* standar arsitektur yang berlaku.

(6) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi yang alami tidak dapat memenuhi syarat.

(7) Penempatan fan sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya.

(8) Bilamana digunakan ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruangan tersebut dihuni.

(9) Penggunaan ventilasi buatan, harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 6
Pencahayaan dalam Bangunan

Pasal 38

(1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan / atau buatan, sesuai dengan fungsinya.

(2) Kebutuhan pencahayaan meliputi kebutuhan pencahayaan untuk ruangan di dalam bangunan, daerah luar bangunan, jalan, taman dan daerah bagian luar lainnya, termasuk daerah di udara terbuka di mana pencahayaan dibutuhkan.

(3) Pemanfataan pencahayaan alami harus diupayakan secara optimal pada bangunan gedung, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.

(4) Pencahayaan buatan pada bangunan gedung harus dipilih secara fleksibel, efektif dan sesuai dengan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung, dengan mempertimbangkan efisiensi dan konservasi energi yang digunakan.

(5) Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan atau buatan dalam bangunan gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Kesebelas
Persyaratan Kemudahan / Aksebilitas

Pasal 39

(1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan yang meliputi *kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta* kelengkapan parasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

(2) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi kemudahan hubungan horisontal dan hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi, serta fasilitas dan aksebilitas yang mudah, *aman, dan nyaman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.*

(3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruangan ibadah, ruangan ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah,fasilitas komunikasi dan informasi,serta ruangan tempat merokok.

Pasal 40

(1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2), merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/ atau koridor antar ruang.

(2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.

(3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 41

(1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (2) berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lift dan atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.

(2) Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keselamatan, dan kesehatan pengguna.

(3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku.

(4) Bangunan gedung dengan jumlah di atas 5 (lima) lantai, harus dilengkapi dengan *sarana transportasi vertikal (lif) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan* fungsi bangunan gedung.

(5) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2), (3), dan ayat (4), mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 42

(1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan / atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal.

(2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas.

(3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 43

(1) Penyediaan fasilitas dan aksebilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam pasal 39 ayat (2), merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung, kecuali rumah tinggal.

(2) Fasilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk penyediaan fasilitas aksebilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya.

(3) Ketentuan mengenai penyediaan aksebilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 44

(1) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (3) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum.

(2) Kelengkapan prasarana dan sarana tersebut harus memadai sesuai dengan fungsi bangunan umum tersebut.

(3) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:

a. Sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran.

b. Tempat parkir.

c. Sarana transportasi vertikal.

d. Sarana tata udara.

e. Fasilitas penyandang cacat.

f. Sarana penyelamatan.

Bagian Kedua Belas
Persyaratan Kenyamanan dan Bangunan

Pasal 45

(1) Setiap bangunan yang dibangun dapat mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna / penghuni yang berada di dalam dan di sekitar bangunan.

(2) Dalam merencanakan kenyamanan dalam bangunan gedung, harus *memperhatikan:*

a. Kenyamanan ruang gerak.

b. Kenyamanan hubungan antar ruang.

c. Kenyamanan kondisi udara.

d. *Kenyamanan pandangan.*

e. Kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.

(3) Ketentuan perancanaan, pelaksanaan, operasi dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung, mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

BAB III
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama
Umum

Pasal 46

(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* sebagaimana dimaksud dalam Bab II Peraturan Daerah ini.

(3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.

(4) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi pesyaratan sebagaimana *dimaksud dalam Bab II Peraturan Daerah ini, harus tetap memenuhi ketentuan* tersebut secara bertahap.

Bagian Kedua
Pembangunan

Pasal 47

(1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasannya.

(2) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri *maupun di tanah milik pihak lain.*

(3) Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

(4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis *bangunan disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk izin mendirikan* bangunan, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Pasal 48

(1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50 m2 dapat dilakukan oleh orang yang ahli / berpengalaman.

(2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli yang telah mendapatkan surat izin bekerja dari Walikota.

(3) Perencanaan bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum, atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh badan / lembaga yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan.

(4) Perencana bertanggungjawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(5) Perencanaan bangunan terdiri atas :

a. Perencanaan arsitektur;

b. Perencanaan konstruksi;

c. Perencanaan utilitas.

(6) Ketentuan ayat (1), (2), dan ayat (3) pasal ini tidak berlaku bagi perencanaan:

a. Bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku.

b. Pekerjaan pemeliharaan / perbaikan bangunan, antara lain:

1. Memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
2. Pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
3. Memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya;
4. Memperbaiki lobang cahaya / udara tidak lebih dari 1 m2;
5. Membuat pemisah halaman tanpa konstruksi;
6. Memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.

(7) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum, ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli.

(8) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh pemerintah setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli.

(9) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), bersifat ad hoc yang terdiri dari para ahli yang diperlukan sesuai dengan kompleksitas bangunan gedung.

Pasal 49

(1) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli.

(2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 m2 atau *bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik, harus dilakukan oleh* pelaksana berupa badan / lembaga yang memiliki kualifikasi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan

Pasal 50

(1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.

(2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Bab II Peraturan Daerah ini.

(3) Dalam proses transisi penerapan Peraturan Daerah ini, pemenuhan persyaratan laik fungsi dalam pemanfaatan bangunan gedung, akan diatur kemudian oleh Walikota.

(4) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.

(5) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Bagian Keempat
Pelestarian

Pasal 51

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

(2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan / atau Pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.

(3) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan / atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.

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

(5) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan, mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Bagian Kelima
Pembongkaran

Pasal 52

(1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila :

a. Tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;

b. Dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan / atau lingkungannya;

c. *Tidak memiliki izin mendirikan bangunan.*

(2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b, ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.

(3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji pemilik bangunan gedung.

(4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk.

(5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

BAB IV
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG DI DAERAH LOKASI BENCANA

Bagian Pertama
Umum

Pasal 53

(1) Walikota dapat menetapkan persyaratan untuk melarang sementara pembangunan kembali bangunan gedung pada lokasi kawasan terjadinya bencana alam sekurang-kurangnya selama masa tanggap darurat yang jangka waktunya ditetapkan untuk dapat :

a. memperoleh hasil penelitian tingkat kelayakan pembangunan di lokasi kawasan yang bersangkutan akibat bencana alam;

b. menyesuaikan pembangunan bangunan gedung dengan peruntukan lokasi dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL, atau menyusun detail kawasan untuk panduan pembangunan; dan

c. penyediaan prasarana dan sarana dasar bidang pekerjaan umum jika lokasi kawasan yang bersangkutan memenuhi persyaratan.

(2) Jangka waktu tanggap darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sesuai dengan yang ditetapkan kasus per kasus.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai larangan sementara pembangunan kembali bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 54

(1) Bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi bangunan gedung sekolah, bangunan gedung fasilitas olahraga, dan bangunan gedung rumah sakit, harus dibangun dengan memenuhi persyaratan teknis keandalan bangunan gedung yang ekstra pengawasan, pemeliharaan, dan perawatan untuk dapat menjadi tempat penampungan sementara korban bencana.

(2) Selain jenis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), di lokasi lahan penampungan sementara yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL pemerintah daerah menyediakan prasarana dan sarana yang dapat memberikan sebagian pemenuhan kebutuhan dasar hidup sehari-hari masyarakat pengungsi meliputi:

a. kebutuhan hunian berupa tenda yang terencana *modular* dan dapat didirikan *pada perangkat sistem yang telah disiapkan;*

b. sarana mandi, cuci dan kakus (MCK) *portable*;

c. hidran umum / bak penampungan air minum dan pemasokan air minum; dan

d. pemasokan penerangan dengan *genset*.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bangunan gedung dan prasarana dan sarana untuk tempat penampungan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), diatur dengan Peraturan Walikota.

Bagian Kedua
Rehabilitasi dan Rekonstruksi Pasca Bencana

Pasal 55

(1) Pemerintah Daerah menyediakan dokumen rencana teknis prototip bangunan gedung rumah sederhana atau sederhana sehat 1 (satu) lantai dan / atau rumah panggung :

a. yang lebih aman dan tahan gempa dengan adanya pemenuhan persyaratan teknis struktur (pondasi, *sloof*, kolom dan dinding, *ringbalk*, sambungan-sambungan kayu rangka atap, dan bahan-bahan bangunan serta komposisi campuran beton);

b. yang lebih aman terhadap beban debu pada atap akibat letusan gunung berapi dengan persyaratan minimal kemiringan sudut atap 30^{0}; dan

c. yang lebih aman terhadap banjir, dengan penetapan tinggi lantai yang akan ditentukan kemudian oleh Walikota.

(2) Rumah sederhana atau sederhana sehat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi rumah dengan konstruksi kayu dan konstruksi pasangan bata.

(3) Selain dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemerintah daerah menyediakan bahan-bahan pedoman persyaratan pokok untuk membangun rumah nir-rekayasa (*non-engineered)* bagi masyarakat yang membangun rumah dengan persyaratan teknis praktis meliputi pedoman untuk dimensi, sambungan-sambungan dan bahan bangunan yang memenuhi syarat.

(4) Dokumen rencana teknis prototip sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan pedoman untuk membangun rumah nir-rekayasa sebagaimana dimaksud pada ayat (3), disediakan oleh pemerintah daerah secara gratis bagi masyarakat yang membutuhkannya.

Pasal 56

(1) Proses tata cara pelayanan penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah *tinggal pada tahap rehabilitasi dan rekonstruksi ditentukan secara khusus sebagai* berikut :

a. tersedianya dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1);

b. kekurangan dokumen administratif dapat disusulkan kemudian yang dinyatakan *dengan surat pernyataan*;

c. proses administrasi dengan komputerisasi;

d. pelayanan secara terpadu;

e. proses pelayanan penerbitan IMB berdasarkan prosedur operasional standar yang ditetapkan batas waktunya; dan

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), akan diatur melalui Peraturan Daerah dan / atau Peraturan Walikota.

Pasal 57

(1) Proses tata cara pelayanan penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi dan rekonstruksi ditentukan secara khusus sebagai berikut :

a. *tersedianya pelayanan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk* hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret oleh pemerintah kota khususnya pemerintahan kecamatan;

b. proses administrasi dengan komputerisasi;

c. pelayanan secara terpadu;

d. proses pelayanan penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) berdasarkan prosedur operasional standar yang ditetapkan batas waktunya; dan

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung hunian rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB V
PERIZINAN BANGUNAN

Bagian Pertama
Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Paragraf 1
Arahan Perencanaan

Pasal 58

(1) Sebelum mengajukan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), pemohon harus meminta keterangan tentang arahan perencanaan kepada Dinas / Instansi yang menangani perizinan / tata kota / tata bangunan, tentang rencana-rencana mendirikan / mengubah bangunan.

(2) Rencana mendirikan / mengubah bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:

a. Jenis / peruntukan bangunan;
b. Luas lantai bangunan yang diizinkan;
c. Jumlah lantai / lapis bangunan di atas / di bawah permukaan tanah yang diizinkan;
d. Garis Sempadan yang berlaku;
e. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang diizinkan;
f. Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
g. Koefisien Daerah Hijau (KDB);
h. Persyaratan-persyaratan bangunan;
i. Persyaratan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan bangunan;
j. Hal-hal lain yang dipandang perlu.

Paragraf 2
Tata Cara Mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 59

Tata cara dan persyaratan mengajukan permohonan IMB akan diatur secara tersendiri melalui Peraturan Daerah

Paragraf 3
Keputusan Izin Mendirikan / Mengubah Bangunan

Pasal 60

(1) Izin Mendirikan Bangunan diberikan paling lambat 3 (tiga) bulan setelah dikeluarkannya Surat Izin Sementara.

(2) Izin mendirikan bangunan ditandatangani oleh Walikota atau pejabat lain yang ditunjuk.

(3) Pemohon yang selambat – lambatnya 3 (tiga) bulan setelah berlakunya Izin Mendirikan Bangunan belum memulai pelaksanaan pekerjaannya, maka dapat diperpanjang 3 (tiga) bulan berikutnya dan apabila belum juga memulai pelaksanaan pekerjaannya, maka Surat Izin Mendirikan Bangunan batal dengan sendirinya.

(4) Perubahan nama pada Surat Izin Mendirikan Bangunan dikenakan Bea Balik nama sesuai peraturan daerah yang berlaku.

(5) Izin Mendirikan Bangunan dapat bersifat sementara kalau dipandang perlu oleh Walikota, dan diberikan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun.

Pasal 61

Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ditolak apabila :

a. bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam peraturan daerah ini;

b. Bangunan yang akan didirikan di atas lokasi / tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana kota yang sudah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kendari;

c. bangunan dapat mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;

d. bangunan akan mengganggu lalu lintas, aliran air (Air hujan), cahaya atau bangunan-bangunan yang telah ada;

e. sifat bangunan tidak sesuai dengan lingkungannya;

f. tanah bangunan untuk kesehatan (hygienis) tidak mengizinkan;

g. rencana bangunan tersebut menyebabkan terganggunya jalan yang telah ditetapkan oleh pemerintah / pemerintah daerah;

h. adanya keberatan yang diajukan oleh masyarakat dan dapat dibenarkan oleh pemerintah daerah;

i. pada lokasi tersebut sudah ada rencana pembangunan pemerintah;

j. bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 62

Izin Mendirikan Bangunan tidak diperlukan dalam hal:

(1) Membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m^2 dengan sisi sepanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter;

(2) Membongkar bangunan yang menurut pertimbangan Walikota atau pejabat yang ditunjuk, tidak membahayakan.

(3) Pemeliharan / perbaikan bangunan dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektonis dari bangunan semula yang telah mendapat izin;

(4) Mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman-taman, dengan syarat-syarat sebagai berikut :

a. Ditempatkan di halaman belakang;

b. Luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan daerah ini;

(5) Membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah;

(6) Membongkar bangunan yang termasuk dalam kelas tidak permanen;

(7) Mendirikan bangunan sementara yang pendiriannya telah memperoleh Izin dari Walikota untuk paling lama 1 (satu) bulan;

(8) Mendirikan perlengkapan bangunan yang pendiriannya telah memperoleh Izin selama mendirikan suatu bangunan.

Pasal 63

Bagi siapapun dilarang mendirikan bangunan apabila :

a. Tidak mempunyai surat Izin Mendirikan Bangunan;

b. Menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat lebih lanjut dari Izin *Mendirikan Bangunan*;

c. Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian Izin Mendirikan Bangunan;

d. Menyimpang dari peraturan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini dan / atau peraturan perundang-undangan yang berlaku;

e. Mendirikan bangunan di atas tanah orang lain tanpa izin pemiliknya atau kuasanya yang sah.

Pasal 64

(1) Walikota dapat mencabut surat Izin Mendirikan Bangunan apabila :

a. Dalam waktu 3 (tiga) bulan dan setelah diperpanjang 3 (tiga) bulan pemegang Izin masih belum melakukan pekerjaan yang sungguh-sungguh dan meyakinkan.

b. Pekerjaan-pekerjaan itu terhenti selama 3 (tiga) bulan dan setelah dilakukan penelitian ternyata pekerjaan tersebut tidak akan dilanjutkan.

c. Izin yang telah diberikan itu kemudian ternyata didasarkan pada keterangan-keterangan yang keliru.

d. Pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan.

(2) Pencabutan Surat Izin Mendirikan Bangunan diberikan dalam bentuk Keputusan Walikota kepada pemegang Izin disertai dengan alasan-alasannya.

(3) Sebelum Keputusan dimaksud pada ayat (2) dikeluarkan, pemegang Izin terlebih dahulu diberi tahu dan diberi peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatannya.

Paragraf 4

Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan / Mengubah Bangunan

Pasal 65

(1) Pemohon IMB wajib memberitahukan secara tertulis kepada Dinas Tata Kota dan Perumahan tentang :

a. saat akan dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan tersebut dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum pekerjaan dimulai;

b. saat akan dimulainya bagian-bagian pekerjaan mendirikan bangunan, sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu mulai dikerjakan;

c. tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan.

(2) Pekerjaan mendirikan bangunan dalam IMB baru dapat dimulai di kerjakan setelah Dinas Tata Kota dan Perumahan menetapkan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan, serta ketinggian permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB.

(3) Apabila Dinas Tata Kota dan Perumahan tidak melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dalam jangka waktu 3 (tiga) hari setelah diterima pemberitahuan, maka pemohon dapat memulai pekerjaannya.

(4) Pekerjaan mendirikan bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.

Pasal 66

(1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemohon IMB dapat diwajibkan untuk menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan pintu rapat.

(2) Bilamana terdapat sarana kota yang mengganggu atau terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan pemindahan / pengamanan harus dikerjakan oleh pihak berwenang atas biaya pemillik IMB.

Pasal 67

(1) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan-ketentuan dari peraturan keselamatan dan kesehatan kerja yang berlaku.

(2) Pemegang IMB diwajibkan menyediakan air minum bersih yang memenuhi kesehatan lingkungan tempat pekerjaan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya.

(3) Pemegang IMB diwajibkan selalu berupaya menyediakan perlengkapan PPPK lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan, ditempatkan sedemikian rupa di dalam lingkungan pekerjaan sehingga mudah dicapai bila diperlukan.

(4) Pemegang IMB diwajibkan menyediakan paling sedikit 1 (satu) WC sementara bila memperkejakan sampai dengan 40 orang pekerja, dan untuk 40 orang ke 2, ketiga dan seterusnya disediakan tambahan masing-masing 1 WC lagi.

(5) *Pemegang IMB wajib menjaga dan memelihara kebersihan lingkungan kerja.*

Paragraf 5
Pengawasan Pelaksanaan Pekerjaan

Pasal 68

(1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaaan dapat dilakukan oleh pengawas yang sudah mendapat Izin.

(2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan agar menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksa oleh petugas.

(3) Petugas Dinas Tata Kota dan Perumahan berwenang untuk :

a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja;

b. Memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS.

c. Memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila :

1) pelaksana mendirikan bangunan menyimpang dari Izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan;

2) *Peringatan tertulis dari Dinas Tata Kota dan Perumahan tidak dipenuhi* dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Bagian Kedua
Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 69

(1) Setelah bangunan selesai, pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan :

a. Berita acara pemeriksaan dari pengawas yang telah diakreditasi (bagi bangunan *yang telah dipersyaratkan*);

b. Gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as built drawing*);

c. Fotokopi tanda pembayaran retribusi IMB.

(2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Walikota atau pejabat yang ditunjuk menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).

(3) Jangka waktu penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditetapkan paling lama 12 (dua belas) hari kerja terhitung sejak diterima laporan dan berita acara pemeriksaaan.

Pasal 70

Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan Izin Pemanfaatan Bangunan (IPB) yang baru kepada Walikota.

Pasal 71

(1) *Untuk bangunan yang telah ada, khususnya bangunan umum wajib dilakukan* pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya oleh instansi atau pejabat yang ditunjuk oleh Walikota.

(2) Dinas Tata Kota dan Perumahan mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2), baik syarat administrasi maupun syarat teknis .

(3) Walikota atau pejabat yang ditunjuk akan memberikan Sertifikat Laik Fungsi apabila bangunan yang diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis.

Pasal 72

(1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas Dinas Tata Kota dan Perumahan dapat meminta kepada pemilik bangunan untuk memperhatikan Sertifikat Laik Fungsi beserta lampirannya.

(2) Walikota atau pejabat yang ditunjuk dapat menghentikan penggunaan bangunan, apabila penggunaannya tidak sesuai dengan Sertifikat Laik Fungsi.

(3) Dalam hal terjadi seperti pada ayat (2), maka setelah diberikan peringatan tertulis serta apabila dalam waktu yang telah ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan dalam Sertifikat Laik Fungsi, Walikota akan mencabut Izin Pemanfaatan Bangunan (IPB) yang telah diterbitkan.

Bagian Ketiga
Merobohkan Bangunan

Paragraf 1
Petunjuk Merobohkan Bangunan

Pasal 73

(1) Walikota dapat memerintahkan kepada pemilik untuk merobohkan bangunan yang:

a. Rapuh;

b. Membahayakan keselamatan umum;

c. Tidak sesuai dengan tata ruang kota dan ketentuan lain yang berlaku.

(2) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan untuk merobohkan bangunannya.

(3) Sebelum mengajukan permohonan Izin Merobohkan Bangunan, pemilik bangunan harus terlebih dahulu meminta petunjuk tentang rencana merobohkan bangunan kepada Dinas Tata Kota dan Perumahan yang meliputi :

a. Tujuan atau alasan merobohkan bangunan.

b. Persyaratan merobohkan bangunan.

c. Cara merobohkan bangunan.

d. Hal-hal lain yang dianggap perlu.

Paragraf 2
Perencanaan Merobohkan Bangunan

Pasal 74

(1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat oleh perencana bangunan.

(2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi :

a. Bangunan sederhana dan / atau tidak bertingkat;

b. Bangunan bertingkat.

(3) Perencanaan merobohkan bangunan meliputi:

a. Sistem merobohkan bangunan;

b. Pengendalian pelaksanaan merobohkan bangunan.

Paragraf 3
Tata Cara Mengajukan Permohonan Merobohkan Bangunan

Pasal 75

(1) Permohonan merobohkan bangunan harus diajukan sendiri oleh pemohon secara tertulis kepada Walikota dengan mengisi formulir yang disediakan oleh Dinas Tata Kota dan Perumahan melalui Badan Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan.

(2) Bentuk dan isi formulir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan diatur lebih lanjut oleh Walikota.

Paragraf 4
Penerbitan Keterangan Persetujuan PMB

Pasal 76

(1) Badan Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan memberikan tanda terima permohonan merobohkan bangunan apabila persyaratan administrasi terpenuhi.

(2) Dinas Tata Kota dan Perumahan mengadakan penelitian syarat-syarat administrasi, teknik dan lingkungan atas permohonan merobohkan bangunan yang diajukan menurut peraturan yang berlaku.

(3) *Dinas Tata Kota dan Perumahan memberikan rekomendasi aman atas rencana* merobohkan bangunan apabila perencanaan merobohkan bangunan yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan.

Paragraf 5
Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

Pasal 77

(1) Pekerjaan merobohkan bangunan baru dapat dimulai paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah rekomendasi diterima.

(2) *Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan berdasarkan cara dan rencana* yang disahkan dalam rekomendasi.

Paragraf 5
Pengawasan Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

Pasal 78

(1) Selama pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik harus menempatkan salinan rekomendasi merobohkan bangunan beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan petugas.

(2) *Petugas berwenang:*

a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan merobohkan bangunan.

b. Memeriksa apakah perlengkapan dan peralatan yang digunakan untuk merobohkan bangunan atau bagian-bagian bangunan yang dirobohkan sesuai dengan persyaratan yang disahkan dalam rekomendasi.

c. Melarang perlengkapan, peralatan, dan cara yang digunakan untuk merobohkan bangunan yang berbahaya bagi pekerja, masyarakat sekitar dan lingkungan, serta memerintahkan mentaati cara-cara yang telah disahkan dalam rekomendasi.

Bagian Keempat
Retribusi IMB

Pasal 79

Ketentuan tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, akan diatur secara tersendiri dalam Peraturan Daerah.

BAB VI
PERAN MASYARAKAT

Bagian Pertama
Jenis Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pasal 80

(1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat memantau dan menjaga ketertiban dalam seluruh proses penyelenggaraan.

(2) *Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara obyektif,* dengan penuh tanggung jawab, dan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.

(3) Menjaga ketertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan cara *mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi* tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemantauan dan menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung, diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 81

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

(2) Masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi masukan teknis untuk peningkatan kinerja bangunan gedung yang responsif terhadap kondisi geografi, faktor-faktor alam, dan/atau lingkungan daerah, termasuk kearifan lokal.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memberi masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 82

(1) *Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan terhadap* penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan di wilayah daerah.

(2) Pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terkait dengan *perlindungan kepada masyarakat untuk keselamatan terhadap bencana, keamanan,* gangguan rasa aman dalam melaksanakan aktivitas, gangguan kesehatan, endemik dan terhadap mobilitas masyarakat dalam melaksanakan aktivitasnya serta pelestarian nilai-nilai sosial budaya daerah setempat termasuk bangunan gedung dan situs bersejarah.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara menyampaikan pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 83

(1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan atas dampak yang mengganggu / merugikan akibat kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung.

(2) Dampak yang mengganggu / merugikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat berupa gangguan fisik, lingkungan, ekonomi, sosial dan keamanan.

(3) Tata cara pengajuan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedua
Tata Cara Penyelenggaraan Peran Masyarakat

Pasal 84

(1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan atas berbagai hal atau peristiwa yang menjadi objek meliputi :

a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi berdasarkan hasil pemantauan dan data yang sesungguhnya / nyata (*real*) terjadi di lokasi tempat kejadian yang dapat dibuktikan;

b. timbulnya atau adanya potensi dan / atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya akibat kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkaran bangunan gedung; dan

c. adanya perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat kelancaran pembangunan, tingkat keandalan, tingkat kinerja pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungannya serta pembongkaran bangunan gedung.

(2) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan kelompok terhadap adanya kebijakan meliputi peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung yang tidak konsisten dan / atau dapat menimbulkan kerugian bagi masyarakat yang terkena dampak baik kerugian fisik maupun kerugian non fisik.

(3) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

a. *perorangan atau kelompok*;

b. badan atau usaha atau lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang **bangunan gedung;**

c. masyarakat hukum adat yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung; dan

d. masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung;

(4) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

a. perorangan atau kelompok orang 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.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), diatur dengan Peraturan Walikota dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 85

(1) Masyarakat dapat menyampaikan laporan pengaduan secara tertib dalam bentuk :

a. lisan, jika tidak cukup waktu antara pengamatan dan penyampaian laporan pengaduan atau dalam waktu paling lambat 12 (dua belas) jam;

b. tertulis, jika waktu antara pengamatan dan penyampaian laporan pengaduan lebih dari 12 (dua belas) jam;

c. melalui media cetak dan / atau media elektronik termasuk media *on line (internet)*, jika materi yang disampaikan merupakan saran-saran perbaikan dan dapat dibuktikan kebenarannya;

d. melalui TABG dalam forum dengar pendapat publik atau forum dialog.

(2) Bentuk laporan pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, b, dan huruf c harus menyertakan identitas pembuat laporan pengaduan yang jelas, meliputi; nama perorangan atau kelompok serta alamat pelapor yang jelas dan lengkap.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk laporan pengaduan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 86

(1) Masyarakat dapat menyampaikan laporan pengaduan dengan menyatakan lokasi / *obyek yang jelas meliputi :*

a. alamat jalan, nomor RT/RW, nama kelurahan, nama kecamatan;

b. nama atau sebutan pada bangunan gedung, kavling/persil atau kawasan; dan

c. nama pemilik / pengguna bangunan gedung.

(2) Obyek sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus dapat diidentifikasikan dengan menyertakan sekurang-kurangnya 1 (satu) lembar foto.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai identitas lokasi / obyek yang dilaporkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Walikota.

Bagian Ketiga
Forum Dengar Pendapat Publik

Pasal 87

(1) Pemerintah daerah menyelenggarakan forum dengar pendapat publik di tingkat kota, tingkat kecamatan dan tingkat kelurahan.

(2) Penyelenggaraan dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditentukan dengan tata cara :

a. terjadwal setiap bulan (rutin) dengan urutan minggu pertama di kantor kelurahan, minggu kedua di kantor kecamatan dan minggu keempat di kantor pemerintah daerah; dan

b. tidak terjadwal jika terdapat permasalahan yang mendesak.

(3) Penyelenggaraan forum dengar pendapat di tingkat pemerintah daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diadakan jika di tingkat kelurahan dan kecamatan belum terdapat kesepakatan penyelesaian antar pihak.

(4) Pemerintah daerah menugaskan TABG untuk menyusun pertimbangan teknis.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat publik, diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 88

(1) Peserta forum dengar pendapat publik adalah masyarakat yang berkepentingan dengan penyelenggaraa bangunan gedung, dengan prioritas utama pada yang merasakan langsung dampak kegiatan dan lingkungan RT / RW.

(2) *Masyarakat yang diprioritaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menunjuk* perwakilan dari antara mereka sendiri yang dianggap cakap untuk menyampaikan pendapat dan / atau laporan.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai peserta forum dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 89

(1) Hasil dialog dalam dengar pendapat publik dituangkan secara tertulis sebagai dokumen hasil dengar pendapat publik.

(2) Muatan dokumen hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), *sekurang-kurangnya meliputi:*

a. pokok-pokok masukan laporan masyarakat yang disampaikan dalam forum;

b. penjelasan dari pihak terkait;

c. penjelasan dari pemerintah daerah;

d. pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung; dan

e. pokok-pokok kesepakatan yang dicapai dalam bentuk berita acara.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 90

(1) Setiap bentuk peran masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84, 85 dan /d Pasal 86, wajib ditindaklanjuti oleh :

a. pemerintah daerah, untuk hal yang bersifat administratif dan teknis;

b. kepolisian, untuk hal yang bersifat kriminal;

c. pengadilan, untuk hal gugatan perwakilan; dan

d. pemilik / pengguna bangunan gedung yang menimbulkan gangguan / kerugian dan / atau dampak penting terhadap lingkungan, apabila putusan hakim atas laporan pengaduan masyarakat telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

(2) Tindak lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, b, dan huruf c meliputi:

a. pemeriksaan lapangan;

b. penelitian secara administratif dan teknis;

c. evaluasi hasil penelitian;

d. menyampaikan hasil penyelesaian kepada masyarakat dalam bentuk pengumuman dan / atau forum pertemuan; dan

e. melakukan pelaksanaan putusan hakim (eksekusi) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tindak lanjut bentuk peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 91

(1) Pemerintah daerah dapat memberikan penghargaan kepada masyarakat perorangan atau kelompok yang oleh karena kepeduliannya memberi kontribusi pada :

a. penyelamatan harta benda dan / atau nyawa manusia yang terhindar dari bencana akibat kegagalan bangunan gedung; dan

b. penyelamatan bangunan dan lingkungan.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian penghargaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB VII
PEMBINAAN

Pasal 92

Pemerintah daerah melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung melalui:

a. pembinaan pengaturan;

b. pembinaan terhadap penyelenggara bangunan gedung; dan

c. pemberdayaan terhadap masyarakat.

Bagian Pertama
Pembinaan Pengaturan

Pasal 93

Pembinaan pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 huruf a, meliputi :

a. penyusunan atau penyempurnaan peraturan daerah di bidang bangunan gedung termasuk peraturan daerah di bidang retribusi IMB, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tata ruang, dengan memperhatikan kondisi fisik, lingkungan, sosial, ekonomi, budaya dan keamanan daerah; dan

b. penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung dan pelaksanaannya di lingkungan masyarakat melalui penyuluhan, kampanye, pameran, *rembug* desa, pengajian, serta publikasi melalui media cetak dan media elektronik.

Pasal 94

(1) Pemerintah daerah melakukan pembinaan pengaturan bersama dengan masyarakat yang terkait bangunan gedung, asosiasi-asosiasi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat.

(2) *Pembiayaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat bersumber* dari anggaran biaya pemerintah daerah dan / atau anggaran pihak lainnya secara mandiri dengan tetap mengikuti ketentuan untuk saling sinergi.

Bagian Kedua
Pembinaan Penyelenggara Bangunan Gedung

Pasal 95

(1) Pemerintah daerah melakukan pembinaan kepada penyelenggara bangunan gedung, meliputi :

a. pemilik bangunan gedung;

b. penyedia jasa konstruksi; dan

c. pengguna bangunan gedung.

(2) Pembinaan kepada pemilik bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan untuk meningkatkan kesadaran akan hak dan kewajiban termasuk untuk pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung serta tanggung jawab terhadap lingkungan fisik dan sosial dengan cara :

a. penyuluhan; dan

b. pameran.

(3) Pembinaan kepada penyedia jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) *huruf b, dilakukan dengan cara :*

a. pendataan penyelenggara bangunan gedung untuk memperoleh ketersediaan dan potensi mitra pembangunan;

b. sosialisasi dan diseminasi untuk selalu memutakhirkan pengetahuan baru sumber daya manusia mitra di bidang bangunan gedung; dan

c. pelatihan untuk meningkatkan kemampuan teknis dan manajerial sumber daya manusia penyelenggara bangunan gedung.

(4) Pembinaan kepada pengguna bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dilakukan untuk meningkatkan tanggung jawab individu dan kelompok serta meningkatkan pengetahuan tentang evakuasi dan tindakan penyelamatan jika terjadi bencana dengan cara :

a. peragaan oleh instruktur; dan

b. simulasi yang diikuti pengguna bangunan gedung.

Pasal 96

(1) Pemerintah daerah mendorong penyedia jasa konstruksi bangunan gedung untuk meningkatkan daya saing melalui iklim usaha yang sehat.

(2) Daya saing sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:

a. tingkat kemampuan manajerial;

b. efisiensi; dan

c. ramah lingkungan.

Bagian Ketiga
Pemberdayaan Masyarakat

Pasal 97

(1) Pemerintah daerah melakukan pembinaan melalui pemberdayaan masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dengan cara :

a. pendampingan pembangunan bangunan gedung dan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;

b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis;

c. penyediaan rencana teknis prototip bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret; dan

d. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

(2) Pembiayaan pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disediakan dalam anggaran pendapatan dan belanja daerah (APBD) Kota Kendari.

Pasal 98

(1) Pemerintah daerah menyediakan pedoman pembangunan bangunan gedung hunian rumah tinggal nir-rekayasa bagi masyarakat yang mendirikan rumah secara mandiri.

(2) *Pedoman pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi* persyaratan pokok untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal yang lebih aman terhadap gempa bumi, beban debu letusan gunung berapi, banjir, dan longsor.

BAB VII
PENGENDALIAN

Pasal 99

(1) Dalam pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung, Walikota dapat sewaktu-waktu melakukan peninjauan di lokasi pembangunan bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri atas dasar :

a. laporan masyarakat dan / atau media massa yang dapat dipertanggung-jawabkan;

b. *laporan dinas dari dinas*;

c. terjadinya kegagalan konstruksi dan / atau kebakaran; dan

d. terjadinya bencana alam.

(2) Peninjauan ke lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bertujuan untuk :

a. memperoleh fakta adanya pelanggaran terhadap persyaratan administratif dan / atau persyaratan teknis; dan

b. memperoleh data dan keterangan tentang bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung yang dinilai strategis bagi daerah dan memerlukan koordinasi khusus.

(3) Walikota dapat mengenakan sanksi denda administratif atas pelanggaran terhadap ketentuan persyaratan administratif dan persyaratan teknis kepada pemilik dan / atau pengguna bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2), dan ayat (3), diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 100

(1) Petugas inspeksi lapangan dari instansi yang berwenang dalam pengawasan pelaksanaan konstruksi dan pembongkaran bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri, dapat melakukan pemeriksaan atau penilikan di lokasi kegiatan.

(2) Penilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :

a. secara terjadwal dapat memasuki lokasi pembangunan pada jam kerja;

b. memeriksa dokumen IMB;

c. memeriksa laporan pelaksanaan konstruksi dan pengawasan pelaksanaan;

d. memeriksa pemenuhan pelaksanaan terhadap garis sempadan dan / atau jarak bebas yang ditetapkan;

e. memeriksa pemenuhan pelaksanaan terhadap KDB, KLB, KDH, dan KTB;

f. memeriksa pemenuhan terhadap ketersediaan dan berfungsinya alat - alat pemadam kebakaran *portable* selama kegiatan pelaksanaan konstruksi;

g. memeriksa pengamanan rentang *crane* dan / atau peralatan lainnya terhadap jalan, bangunan gedung di sekitar, dan lingkungan;

h. memeriksa pengelolaan limbah padat, limbah cair dan / atau limbah bentuk lainnya akibat kegiatan terhadap jalan, bangunan gedung di sekitar, dan lingkungan;

i. memeriksa gejala dan / atau perusakan yang dapat terjadi pada bangunan *gedung di sekitarnya akibat getaran pemancangan tiang pancang atau* pembongkaran bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri;

j. memeriksa pengelolaan penyimpanan bahan-bahan bangunan dan alat-alat yang dapat membahayakan dan / atau mengganggu kesehatan dan / atau keselamatan pekerja dan masyarakat umum; dan

k. memberikan peringatan awal berupa catatan atas indikasi pelanggaran dan / atau kesalahan sebagaimana dimaksud pada huruf b, c, d, e, f, g, h, i, dan huruf j.

(3) Petugas inspeksi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus menunjukkan surat penugasan dan tanda identitas diri resmi dari instansi berwenang yang menugaskan.

(4) Petugas inspeksi lapangan dalam melaksanakan tugasnya tidak diperbolehkan meminta / menerima imbalan dari pemilik atau penanggungjawab kegiatan lapangan.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai inspeksi lapangan dan penilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2), (3) dan ayat (4), diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB VIII
SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 101

(1) Walikota dapat mengenakan sanksi administrasi kepada pemilik bangunan, ataunpengguna bangunan gedung, yang melanggar ketentuan pemenuhan fungsi dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung.

(2) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan berdasarkan fakta di lapangan sesuai laporan hasil pemeriksaan.

(3) Bentuk sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa :

a. peringan tertulis;
b. pembatasan kegiatan pembangunan;
c. pembekuan IMB;
d. penghentian sementara atau tetap;
e. pencabutan IMB, dan
f. perintah pembongkaran bangunan gedung.

Pasal 102

(1) Sanksi administrasi berupa peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (3) huruf a, meliputi pada tahap pembangunan dan / atau pemanfaatan bangunan gedung.

(2) Sanksi administrasi berupa peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dikenakan apabila :

a. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 2 ayat (8) mengenai fungsi bangunan;

b. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 4 ayat (1) mengenai persyaratan umum bangunan gedung;

c. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 4 ayat (3) dan (4) mengenai persyaratan administrasi bangunan gedung;

d. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 4 ayat (3) dan (4) mengenai persyaratan teknis bangunan gedung;

e. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (1) mengenai kewajiban pembangunan dan pemanfaatan bangunan yang harus sesuai dengan peruntukan lokasi;

f. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 14 ayat (1) mengenai koefisien dasar bangunan;

g. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 17 ayat (2), (3) dan ayat (4) mengenai ketinggian bangunan;

h. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 18 ayat (3) mengenai persyaratan konstruksi;

i. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 23 ayat (1), (2), (3) dan ayat (4) mengenai persyaratan bangunan di lokasi pantai;

j. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 25 ayat (1), (2), (3) dan ayat (4) mengenai jarak antara bangunan;

k. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 28 ayat (2), (3) dan ayat (4) mengenai kewajiban memiliki dokumen lingkungan;

l. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 30 ayat (1), (2), (3) dan ayat (4) mengenai persyaratan keselamatan bangunan dari segi ketahanan konstruksi;

m. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 31 ayat (1), dan (2) mengenai persyaratan keselamatan bangunan dari segi ketahanan terhadap bahaya kebakaran;

n. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 32 ayat (1), (2), (3) dan ayat (4) mengenai persyaratan bahan bangunan.

o. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 33 ayat (1), (3), (3) dan ayat (4) mengenai persyaratan kesehatan air bersih;

p. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 34 ayat (1), (2), (3), (4) dan ayat (5) mengenai persyaratan kesehatan air hujan;

q. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 35 ayat (1), (2), (4) dan ayat (5) mengenai persyaratan kesehatan air kotor;

r. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 36 ayat (1) mengenai persyaratan kesehatan tempat pembuangan sampah;

s. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 37 ayat (1), (2), (3), (5), (6), (7), (8) dan ayat (9) mengenai persyaratan kesehatan penghawaan dalam bangunan;

t. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 38 ayat (1), (2), (3), (4) dan ayat (5) mengenai pencahayaan dalam bangunan;

u. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 39 s/d Pasal 44 mengenai persyaratan kemudahan / aksebilitas dalam bangunan;

v. pemilik atau penyedia jasa konstruksi atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 46 ayat (2) mengenai kewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung;

w. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 49 ayat (2) mengenai pelaksana pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 m2 atau bertingkat lebih dari 2 lantai, yang harus oleh badan / lembaga yang telah mendapat kualifikasi;

x. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 50 ayat (1), (2), (4) dan ayat (5) mengenai pemanfaatan bangunan;

y. pemilik atau pengguna bangunan gedung, melanggar ketentuan Pasal 63 huruf b s/d huruf e mengenai larangan mendirikan bangunan;

z. pemegang IMB melanggar ketentuan Pasal 67 ayat (1), (2), (3), (4) dan ayat (5) mengenai kewajiban penyediaan fasilitas keselamatan dan kesehatan kerja, air bersih, PPPK, WC, serta menjaga kebersihan dalam pelaksanaan pembangunan bangunan;

aa. pemilik atau pengguna bangunan gedung melanggar ketentuan Pasal 68 ayat (2) mengenai kewajiban memasang salinan gambar IMB di lokasi pekerjaan;

bb. pemilik atau pengguna bangunan gedung melanggar ketentuan Pasal 69 ayat (1) mengenai kewajiban melapor setelah bangunan selesai;

cc. pemilik atau pengguna bangunan gedung melanggar ketentuan Pasal 70 mengenai kewajiban mengajukan permohonan izin pemanfaatan bangunan baru apabila terjadi perubahan pemanfaatan bangunan;

dd. pemilik atau pengguna bangunan gedung melanggar ketentuan Pasal 77 mengenai pelaksanaan merobohkan bangunan;

ee. pemilik atau pengguna bangunan gedung melanggar ketentuan Pasal 78 mengenai pengawasan pelaksanaan merobohkan.

(3) Sanksi administrasi berupa pembatasan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (3) huruf b, dikenakan apabila pemilik atau pengguna bangunan gedung tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender, atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini.

(4) Sanksi administrasi berupa pembekuan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (3) huruf c, dikenakan apabila pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenai sanksi pembatasan kegiatan pembangunan, tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, dalam jangka waktu selama 14 (empat belas) hari kalender.

(5) Sanksi administrasi berupa penghentian sementara atau tetap, atau pencabutan IMB, atau perintah pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (3) huruf d, e dan f, dikenakan apabila pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenai sanksi pembekuan IMB, tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, dalam jangka waktu selama 14 (empat belas) hari kalender.

(6) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) s/d ayat (5), diberlakukan juga kepada pemilik dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

Pasal 103

(1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedung tanpa memiliki IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) dan Pasal 65 huruf a, dikenakan sanksi administrasi berupa penghentian sementara pelaksanaan pembangunan sampai diperolehnya IMB.

(2) Terhadap bangunan yang tidak memiliki IMB, kepada pemilik atau pengguna bangunan gedung diwajibkan untuk segera mengurus dan memiliki IMB.

(3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2), dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Pasal 104

(1) Setiap orang perorangan atau badan yang membangun bangunan pada lokasi kawasan terjadinya bencana alam sebelum jangka waktu tanggap darurat berakhir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53, dikenakan sanksi administrasi.

(2) Setiap orang perorangan atau badan yang membangun bangunan di atas jalan umum, saluran, atau sarana lain, atau yang meliputi sarana dan prasarana jaringan daerah, atau di bawah / di atas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, dengan tanpa mendapat persetujuan khusus dari Walikota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), dikenakan sanksi administrasi.

(3) Setiap orang perorangan atau badan yang membangun bangunan yang menghalangi pandangan lalu lintas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1), dikenakan sanksi administrasi.

(4) Setiap orang perorangan atau badan yang membangun bangunan yang secara langsung atau tidak langsung mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan / pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2), dikenakan sanksi administrasi.

(5) Setiap orang perorangan atau badan yang membangun bangunan di atas sungai / saluran / selokan / parit pengairan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3), dikenakan sanksi administrasi.

(6) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) s/d ayat (5), berupa perintah pembongkaran bangunan.

Pasal 105

(1) Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (3) huruf f, Pasal 102 ayat (5), Pasal 103 ayat (3) dan Pasal 104 ayat (5), harus dilakukan oleh pemilik bangunan gedung dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak diterimanya surat perintah pembongkaran.

(2) Jika dalam jangka waktu jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pemilik atau pengguna bangunan tidak melaksanakan pembongkaran, maka pemerintah daerah akan melakukan pembongkaran atas biaya pemilik atau pengguna bangunan.

BAB IX
SANKSI DENDA

Pasal 106

(1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang dikenakan sanksi administrasi pembongkaran bangunan dan pembongkarannya dilakukan oleh pemerintah daerah, dikenai sanksi denda administrasi paling tinggi 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang dibongkar tersebut berdasarkan berat-ringannya pelanggaran.

(2) Penetapan besarnya sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan setelah mendapat pertimbangan dari TABG.

Pasal 107

Terhadap bangunan yang telah selesai dibangun, yang tidak segera dilaporkan untuk diterbitkan Sertifikat Laik Fungsi – nya, kepada pemilik atau pengguna bangunan gedung dikenakan sanksi denda sebesar 1 % (satu per seratus) dari nilai total bangunan gedung dimaksud.

BAB X
KETENTUAN LAIN - LAIN

Bagian Pertama
Prasarana Bangunan Gedung yang Berdiri Sendiri

Pasal 108

Penyelenggaraan prasarana bangunan gedung berupa konstruksi yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung pada satu tapak kavling / persil meliputi menara telekomunikasi, menara / tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi, monumen / tugu, jembatan penyeberangan, gerbang daerah, *billboard / baliho* dan papan reklame lainnya, wajib mengikuti persyaratan dan standar teknis konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Peraturan *Daerah ini dan peraturan yang berlaku.*

Pasal 109

(1) Pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi harus berpedoman pada peraturan daerahn ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik persyaratan pembangunan maupun pengelolaan menara, zona larangan pembangunan menara, tata cara penggunaan menara bersama, retribusi izin pembangunan menara, maupun pengawasan menara.

(2) Mekanisme pembangunan dan penggunaan menara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

a. *penyedia menara merupakan penyelenggara telekomunikasi yang memiliki izin* dari instansi yang berwenang, atau bukan penyelenggara telekomunikasi yang memiliki surat izin sebagai penyedia jasa konstruksi;

b. zona larangan pembangunan menara meliputi kawasan daerah dengan tingkat kepadatan tinggi dan sedang sesuai RTRW Daerah, sebagian atau seluruh konstruksi menara berada di atas rumah penduduk, kawasan pusat pemerintah daerah, lokasi kantor kecamatan dan kantor kelurahan, kawasan pariwisata dan kawasan lain yang ditetapkan dalam RTRW Daerah.

c. tata cara penggunaan bersama menara meliputi penyediaan dokumen perjanjian tertulis bersama, surat pernyataan di atas materai mengenai batas waktu yang ditetapkan, kewajiban pemeliharaan dan perawatan, sertifikat laik fungsi, pengawasan, pengamanan dan tanggung jawab atas risiko akibat keruntuhan seluruh atau sebagian konstruksi menara;

d. penetapan besarnya retribusi IMB menara telekomunikasi, diatur secara tersendiri dalam peraturan daerah.

(3) Dalam perencanaan konstruksi menara, perencana harus melakukan :

a. analisis struktur untuk memeriksa respons struktur terhadap beban-beban yang mungkin bekerja selama umur kelayakan struktur termasuk beban tetap, beban sementara (angin, gempa bumi) dan beban khusus; dan

b. menentukan jenis, intensitas, dan cara bekerja beban dengan mengikuti SNI *yang terkait.*

(4) Persyaratan teknis menara telekomunikasi harus mendapat persetujuan melalui IMB.

Pasal 110

(1) Lokasi pembangunan menara / tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi harus mengikuti RTRW Daerah.

(2) Persyaratan teknis konstruksi menara / tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi harus mendapat persetujuan melalui IMB.

(3) *Instansi yang bertanggung jawab dalam penyediaan listrik harus berkoordinasi* dengan instansi yang berwenang.

Pasal 111

(1) Lokasi pembangunan *billboard / baliho* dan papan reklame lainnya harus mengikuti RTRW Daerah, RDTRKP dan / atau RTBL.

(2) Persyaratan teknis konstruksi *billboard / baliho* dan papan reklame lainnya harus mendapat persetujuan melalui IMB.

(3) Orang perorangan atau badan yang bertanggung jawab dalam penyediaan *billboard / baliho* dan papan reklame lainnya, harus berkoordinasi dengan instansi yang berwenang.

Pasal 112

(1) Lokasi pembangunan monumen / tugu, gerbang daerah dan jembatan penyeberangan harus mengikuti RTRW Daerah, RDTRKP dan / atau RTBL.

(2) Persyaratan teknis konstruksi monumen / tugu, gerbang daerah dan jembatan penyeberangan harus mendapat persetujuan melalui IMB.

(3) Instansi atau lembaga atau badan yang bertanggung jawab dalam penyediaan monumen / tugu, gerbang daerah dan jembatan penyeberangan harus berkoordinasi dengan dinas.

Bagian Kedua
Perizinan

Pasal 113

Pengaturan IMB prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang meliputi menara telekomunikasi, menara / tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi, monumen / tugu, jembatan penyeberangan, gerbang daerah, *billboard / baliho* dan papan reklame lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108, akan diatur secara tersendiri dalam Peraturan Daerah.

Pasal 114

(1) Pemeriksaan kelaikan fungsi dan perpanjangan SLF prasarana bangunan gedung *yang berdiri sendiri dilakukan setiap 2 (dua) tahun.*

(2) Ketentuan dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi prasarana bangunan yang berdiri sendiri mengikuti tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Pasal 115

(1) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan dan telah memiliki IMB yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah sebelum berlakunya peraturan daerah ini, izinnya dinyatakan tetap berlaku.

(2) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan sebelum berlakunya peraturan daerah ini dan belum memiliki IMB ditetapkan sebagai berikut :

a. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri, tidak di atas peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW Daerah, RDTRKP dan / atau RTBL, dalam waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya Peraturan Daerah tentang RTRW, pemilik atau pengguna wajib menyesuaikan fungsi bangunan dengan peruntukan lokasinya;

b. bangunan gedung hunian untuk rumah tinggal, tidak di atas peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW Daerah, RDTRKP dan / atau RTBL, dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun sejak berlakunya Peraturan Daerah tentang RTRW, pemilik atau pengguna wajib menyesuaikan fungsi bangunan dengan peruntukan lokasinya;

c. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri di atas peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW Daerah, RDTRKP dan / atau RTBL , dalam waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya Peraturan Daerah ini, wajib dilakukan pemeriksaan kelaikan fungsi untuk memperoleh SLF bangunan gedung dan IMB;

d. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri di atas peruntukan yang dilarang termasuk jalur hijau, bantaran sungai, trotoar dan fungsi prasarana daerah kota lainnya, dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak berlakunya Peraturan Daerah ini wajib dibongkar oleh pemilik atau pengguna;

e. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang harus dibongkar sebagaimana dimaksud pada huruf d, dapat direlokasi ke peruntukan lokasi yang sesuai dengan fungsinya.

Pasal 116

Terhadap bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan dan dimanfaatkan serta memiliki IMB sebelum peraturan daerah ini berlaku, wajib dilakukan pemeriksaan kelaikan fungsi untuk memperoleh SLF bangunan gedung

Pasal 117

Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu dapat ditetapkan peraturan bangunan gedung secara khusus oleh Walikota berdasarkan RTRW Daerah dengan tetap memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

BAB XI
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 118

(1) Dengan berlakunya peraturan daerah ini, maka segala peraturan Pemerintah Daerah tentang bangunan gedung yang telah ada, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam peraturan daerah ini, tetap berlaku sampai diubah atau diatur kembali berdasarkan peraturan daerah ini.

(2) Hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam peraturan daerah ini akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan / Keputusan Walikota, sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 119

Peraturan Daerah ini mulai berlaku 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Kendari.

Ditetapkan di Kendari
pada tanggal, // - / - 2011

WALIKOTA KENDARI,

H. ASRUN

Diundangkan di Kendari
pada tanggal, // - / - 2011

SEKRETARIS DAERAH
KOTA KENDARI,

H. AMARULLAH
Pembina Utama Muda, Gol. IV/c
NIP. 19551217 198302 1 003

LEMBARAN DAERAH KOTA KENDARI TAHUN 2011 NOMOR.....1..