



**BUPATI TEMANGGUNG**

PERATURAN DAERAH KABUPATEN TEMANGGUNG

**NOMOR 15 TAHUN 2011**

**TENTANG**

**BANGUNAN GEDUNG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI TEMANGGUNG,**

- Menimbang :**
- a. bahwa bangunan gedung agar diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya serta dipenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan serta pembangunan yang berwawasan lingkungan, perlu dilakukan penataan dan penertiban bangunan untuk menjamin kenyamanan, dan keselamatan bagi yang menempati bangunan;
  - b. bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Temanggung Nomor 19 Tahun 1995 tentang Bangunan sudah tidak sesuai lagi oleh karena itu perlu disesuaikan;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Bangunan Gedung;

- Mengingat :**
1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;
  2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
  3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
  4. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
  5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992

- Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4369);
6. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
  7. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670);
  8. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
  9. 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);
  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 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
  12. 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);
  13. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
  14. 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);
  15. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
  16. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4722);
  17. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
  18. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas Dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
  19. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia

- Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
20. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5052);
  21. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
  22. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5145);
  23. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
  24. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3445);
  25. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
  26. 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);
  27. 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);
  28. 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);
  29. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4490);
  30. 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);
  31. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2006 tentang Irigasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4624);

32. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi Dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
33. Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan Dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-Undangan;
34. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2004 Nomor 46);
35. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2010 Nomor 6);
36. Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 5 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Temanggung Tahun 2008-2028. (Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2008 Nomor 5);
37. Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 6 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Temanggung Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2008 Nomor 6);
38. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Temanggung Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Daerah Tingkat II Temanggung (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Temanggung Tahun 1989 Seri C Nomor 1) ;
39. Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 16 Tahun 2009 tentang Irigasi (Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2009 Nomor 16);
40. Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 15 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Temanggung (Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2008 Nomor 15) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 15 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Temanggung(Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2011 Nomor 6);

**Dengan Persetujuan Bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN TEMANGGUNG.  
dan  
BUPATI TEMANGGUNG**

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan: PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM  
Pasal 1**

**Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:**

1. Daerah adalah Kabupaten Temanggung.

2. **Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah.**
3. **Bupati adalah Bupati Temanggung.**
4. **Dinas adalah Dinas Teknis yang berwenang di bidang bangunan gedung di Lingkungan Pemerintah Daerah.**
5. **Petugas adalah seseorang atau lebih yang ditunjuk dalam lingkungan Dinas Teknis untuk tugas penyelenggaraan Bangunan Gedung di Wilayah Kabupaten Temanggung.**
6. **Perencana atau Perancang Bangunan adalah seseorang atau badan usaha yang ahli dalam bidang arsitektur yang memiliki sertifikat keahlian perencana arsitektur.**
7. **Perencana struktur adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang struktur/konstruksi bangunan yang memiliki sertifikat keahlian.**
8. **Pengawas adalah seseorang atau badan usaha yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan membangun atas petunjuk pemilik bangunan sesuai ketentuan ijin yang berlaku serta memiliki izin usaha.**
9. **Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.**
  
10. **Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang fungsinya 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.**
11. **Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung yang digunakan untuk keperluan dinas Pemerintah / Pemerintah Daerah yang menjadi / akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN dan/atau APBD dan/atau sumber pembiayaan lainnya.**
12. **Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknis.**
13. **Bangun-Bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan manusia, merupakan lingkungan yang tercipta oleh sebab kerja manusia yang berdiri di atas tanah atau bertumpu pada landasan dengan susunan bangunan tertentu sehingga terbentuk ruang yang terbatas seluruhnya atau sebagian diantaranya berfungsi sebagai dan/atau tidak pelengkap bangunan gedung.**
14. **Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.**
15. **Bangunan Gedung Berderet adalah Bangunan Gedung yang terdiri dari lebih dari 2 (dua) dan paling banyak 20 (dua puluh) induk bangunan yang bergandengan dan/atau sepanjang 60 m (enam puluh meter).**
16. **Bangunan Gedung Permanen adalah Bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.**
17. **Bangunan Gedung Semi Permanen adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan Umur Bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.**

18. **Bangunan Gedung Sementara/Darurat** adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur Bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun.
19. **Perpetakan** adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota.
20. **Kavling/persil** adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
21. **Mendirikan Bangunan Gedung** ialah pekerjaan mengadakan bangunan gedung seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan gedung baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi dan/atau memperbaiki bangunan gedung yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan gedung tersebut.
22. **Merobohkan Bangunan Gedung** ialah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan gedung ditinjau dari segi fungsi bangunan gedung dan/atau konstruksi.
23. **Garis Sempadan Bangunan** yang selanjutnya disingkat **GSB** adalah garis pada halaman persil Bangunan gedung yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, as pagar, as jaringan listrik tegangan tinggi, tepi sungai, tepi saluran, tepi rel Kereta Api, garis sempadan mata air, garis sempadan Telekomunikasi, dan merupakan batas antara bagian kavling/persil yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
24. **Garis Sempadan Jalan** yang selanjutnya disingkat **GSJ** adalah garis yang merupakan batas ruang milik jalan.
25. **Koefisien Dasar Bangunan** yang selanjutnya disingkat **KDB** adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
26. **Koefisien Lantai Bangunan** yang selanjutnya disingkat **KLB** adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung terhadap luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
27. **Koefisien Daerah Hijau** yang selanjutnya disingkat **KDH** adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
28. **Koefisien Tapak Basement** yang selanjutnya disingkat **KTB** adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basement dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana bangunan dan lingkungan.
29. **Keterangan Rencana Kabupaten** yang selanjutnya disingkat **KRK** adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
30. **Rencana Tata Ruang Wilayah** yang selanjutnya disingkat **RTRW** adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
31. **Rencana Detail Tata Ruang Kawasan** yang selanjutnya disingkat **RDTRK** adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
32. **Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan** yang selanjutnya disingkat **RTBL** adalah panduan rancang untuk suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.

33. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun sengaja ditanam.
34. Peresapan air adalah instalasi pembuangan air limbah yang berasal dari dapur, kamar mandi, dan air hujan.
35. Sumur resapan adalah instalasi untuk menampung pembuangan air permukaan.
36. Pertandaan adalah suatu bangun-bangunan yang berfungsi sebagai sarana informasi atau reklame.
37. Menara Telekomunikasi adalah bangun-bangun untuk kepentingan umum yang didirikan diatas tanah, atau bangunan yang merupakan satu kesatuan konstruksi dengan bangunan gedung yang dipergunakan untuk kepentingan umum yang struktur fisiknya dapat berupa rangka baja yang diikat oleh berbagai simpul atau berupa bentuk tunggal tanpa simpul, dimana fungsi, desain dan konstruksinya disesuaikan sebagai sarana penunjang menempatkan perangkat telekomunikasi.
38. Analisa Mengenai Dampak Lingkungan yang selanjutnya disingkat AMDAL adalah Kajian mengenai Dampak penting suatu usaha dan atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
39. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup, yang selanjutnya disingkat UKL, adalah pengelolaan dan/ atau kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/ atau kegiatan.
40. Upaya Pemantauan Lingkungan hidup, yang selanjutnya disingkat UPL, adalah pemantauan terhadap usaha dan/ atau kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/ atau kegiatan.
41. Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup, yang selanjutnya disebut SPPL, adalah pernyataan kesanggupan dari penanggung jawab usaha dan/ atau kegiatan untuk melakukan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup atas dampak lingkungan hidup dari usaha dan/ atau kegiatannya di luar usaha dan/ atau kegiatan yang wajib amdal atau UKL-UPL.
42. Ketinggian Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
43. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
44. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan IMB.
45. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
46. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan Bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
47. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

48. **Penyelenggaraan Bangunan Gedung** adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
49. **Penyelenggara Bangunan Gedung** adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
50. **Pengguna Bangunan Gedung** adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
51. **Tim Ahli Bangunan Gedung** adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut
52. **Laik Fungsi** adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
53. **Sertifikat Laik Fungsi** bangunan gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.
54. **Perencanaan Teknis** adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
55. **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.
56. **Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung** adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
57. **Pemeliharaan** adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
58. **Perawatan** adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
59. **Pemugaran Bangunan Gedung Yang Dilindungi dan Dilestarikan** adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
60. **Pelestarian** 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.

61. **Pembongkaran** adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya.
62. **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.
63. **Masyarakat** adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
64. **Dengar Pendapat Publik** adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah/Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
65. **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.
66. **Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung** adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
67. **Pemberdayaan** adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
68. **Pengawasan** adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
69. **Penyidik** adalah Polisi Negara Republik Indonesia atau Pegawai Negeri Sipil tertentu yang diberi tugas wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan.
70. **Penyidik Pegawai Negeri Sipil** yang selanjutnya disingkat **PPNS** adalah Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang dan kewajiban untuk melakukan penyelidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah yang memuat ketentuan pidana.
71. **Penyidik tidak pidana** adalah serangkaian tindak yang dilakukan oleh penyidik untuk mencari, serta mengumpulkan bukti untuk membuat terang tindak pidana yang terjadi serta menemukan tersangka.
72. **Standar Nasional Indonesia** yang selanjutnya disingkat **SNI** adalah standar mutu nasional yang ditetapkan oleh lembaga yang berwenang.

## **BAB II**

### **MAKSUD, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP**

#### **Pasal 2**

**Maksud** pengaturan bangunan gedung adalah pengendalian pembangunan yang berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, kenyamanan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

#### **Pasal 3**

**Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk :**

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

#### **Pasal 4**

**Ruang lingkup dalam Peraturan Daerah meliputi :**

- a. wewenang, tanggung jawab dan kewajiban;**
- b. fungsi bangunan gedung;**
- c. persyaratan bangunan gedung;**
- d. penyelenggaraan bangunan gedung;**
- e. penyelenggaraan bangunan gedung di daerah rawan bencana;**
- f. peran masyarakat;**
- g. pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung;**
- h. system informasi dan data; dan**
- i. sanksi dan denda.**

### **BAB III**

#### **WEWENANG, TANGGUNG JAWAB DAN KEWAJIBAN**

##### **Bagian Kesatu**

##### **Wewenang, Tanggung Jawab dan Kewajiban Bupati**

#### **Pasal 5**

**Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, Bupati berwenang untuk :**

- a. menerbitkan izin sepanjang persyaratan administrasi dan teknis sesuai dengan ketentuan yang berlaku;**
- b. menghentikan dan/atau menutup kegiatan pembangunan pada suatu bangunan gedung yang belum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf a, sampai yang bertanggung jawab atas bangunan gedung tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan;**
- c. memerintahkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan terhadap bagian bangunan gedung, bangun-bangunan, dan pekarangan ataupun suatu lingkungan yang membahayakan untuk pencegahan terhadap gangguan keamanan, kesehatan, dan keselamatan;**
- d. memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan atau pembongkaran sarana prasarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau lahan;**
- e. menetapkan kebijaksanaan terhadap lingkungan khusus atau lingkungan yang dikhususkan dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan keamanan;**
- f. menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur berjatidiri Indonesia;**
- g. menetapkan prosedur dan persyaratan serta kriteria teknis tentang penampilan bangun-bangunan;**
- h. menetapkan sebagian bidang pekarangan atau bangunan untuk penempatan, pemasangan dan pemeliharaan sarana atau prasarana lingkungan kota demi kepentingan umum; dan**
- i. memberikan insentif dan disinsentif sebagai bentuk pentaatan dan pembinaan.**

## **Pasal 6**

Berdasarkan wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, maka Bupati bertanggung jawab atas :

- a. pelaksanaan penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. perumusan kebijakan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun-bangunan;
- c. pelayanan pengaduan dan fasilitasi penyelesaian kasus dan/atau sengketa bangunan gedung dan bangun-bangunan;
- d. pelaksanaan pengawasan, pengendalian dan penegakan hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun-bangunan;
- e. pelaksanaan perlindungan dan pelestarian Bangunan Cagar Budaya;
- f. pengelolaan sistem informasi bangunan gedung dan bangun-bangunan; dan
- g. pemberdayaan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun-bangunan.

## **Bagian Kedua Pasal 7**

Dalam rangka penyelenggaraan bangunan gedung, Bupati berkewajiban :

- a. memberikan informasi seluas-luasnya tentang penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun-bangunan;
- b. mengelola informasi penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun-bangunan;
- c. menerima, menampung, dan menindaklanjuti aspirasi masyarakat berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun-bangunan;
- d. menerima dan menindaklanjuti pengaduan atau laporan atau masalah penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun-bangunan sesuai dengan prosedur yang berlaku; dan
- e. melaksanakan penegakan hukum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **BAB IV FUNGSI BANGUNAN GEDUNG**

### **Bagian Kesatu Fungsi Bangunan Gedung Pasal 8**

Fungsi bangunan gedung dan/atau bangun-bangunan merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan gedung dan lingkungannya, maupun keandalan bangunannya.

## **Pasal 9**

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 meliputi :
  - a. fungsi hunian;
  - b. fungsi keagamaan;
  - c. fungsi usaha;
  - d. fungsi sosial dan budaya; dan
  - e. fungsi khusus.
- (2) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Fungsi bangun bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 meliputi:
  - a.fungsi pelengkap/pendukung bangunan gedung;
  - b.fungsi pertandaan; dan

c.fungsi sarana/prasarana infrastruktur.

- (4) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang RTRW.

## **Bagian Kedua Penetapan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung**

### **Pasal 10**

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi: rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah, yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, bangunan kelenteng dan bangunan sejenisnya.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha, yang meliputi:
- a. bangunan gedung perkantoran;
  - b. bangunan gedung perdagangan ;
  - c. bangunan gedung perindustrian;
  - d. bangunan gedung perhotelan;
  - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi;
  - f. bangunan gedung terminal;
  - g. bangunan gedung tempat penyimpanan;
  - h. bangunan menara telekomunikasi; dan
  - i. bangunan pertandaan.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi:
- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan;
  - b. bangunan gedung pelayanan kesehatan;
  - c. bangunan gedung kebudayaan;
  - d. bangunan gedung laboratorium; dan
  - e. bangunan gedung pelayanan umum.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf e adalah bangunan gedung yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi, yang meliputi:
- a. bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
  - b. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan; dan
  - c. bangunan gedung sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.
- (6) Bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu fungsi atau yang disebut fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) adalah suatu bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi di dalam satu kavling/persil atau blok peruntukan, sepanjang fungsi utamanya sesuai dengan peruntukannya.

### **Pasal 11**

- (1) Penetapan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dicantumkan dalam IMB.**
- (2) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Bupati.**
- (3) Ketentuan tatacara penetapan dan perubahan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.**

#### **Pasal 12**

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi ketinggian, dan/atau kepemilikan.**
- (2) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi:**
  - a. sederhana;**
  - b. tidak sederhana; dan**
  - c. khusus.**
- (3) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi:**
  - a. bangunan gedung permanen;**
  - b. bangunan gedung semi permanen; dan**
  - c. bangunan gedung darurat atau sementara.**
- (4) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat resiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi:**
  - a. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi;**
  - b. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran sedang; dan**
  - c. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran rendah.**
- (5) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan pada zonasi gempa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.**
- (6) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan lokasi, sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi :**
  - a. bangunan gedung di lokasi padat;**
  - b. bangunan gedung di lokasi sedang; dan**
  - c. bangunan gedung di lokasi renggang.**
- (7) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi:**
  - a. bangunan gedung bertingkat tinggi dengan jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai;**
  - b. bangunan gedung bertingkat sedang dengan jumlah lantai 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan) lantai; dan**
  - c. bangunan gedung bertingkat rendah dengan jumlah lantai 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) lantai.**
- (8) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi:**
  - a. bangunan gedung milik negara;**
  - b. bangunan gedung milik badan usaha; dan**
  - c. bangunan gedung milik perorangan/masyarakat.**

#### **Pasal 13**

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang RTRW.**
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan IMB.**

- (3) Pemerintah Daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

### **Bagian Ketiga Perubahan Fungsi Bangunan Gedung**

#### **Pasal 14**

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang RTRW.
- (3) Perubahan fungsi dan penggunaan bangunan ruang suatu bangunan atau bagian dari bangunan gedung dapat diizinkan apabila masih memenuhi ketentuan penggunaan jenis bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan gedung, penghuni serta lingkungan.
- (4) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang mengalami perubahan, perbaikan, perluasan dan/atau penambahan, tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi dan/atau penggunaan utama, karakter arsitektur dan kekokohan/keandalan bangunan, serta tidak boleh mengurangi atau mengganggu fungsi aksesibilitas pada lingkungan.
- (5) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (6) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh pemerintah daerah dalam IMB gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

## **BAB V PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG**

### **Bagian Kesatu Pasal 15**

- (1) Setiap bangunan gedung harus dibangun, dimanfaatkan, dilestarikan dan/atau dibongkar sesuai dengan persyaratan bangunan gedung, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (3) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:
- a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. IMB gedung.
- (4) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (5) Persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh pemerintah daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

## **Pasal 16**

- (1) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian, wujud arsitektur tradisional setempat, dampak lingkungan, serta persyaratan keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungannya.**
- (2) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung semi-permanen dan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung yang diperbolehkan, keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungan, serta waktu maksimum pemanfaatan bangunan gedung yang bersangkutan.**
- (3) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, keselamatan pengguna dan kesehatan bangunan gedung, dan sifat permanensi bangunan gedung yang diperkenankan.**
- (4) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati dengan mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan bangunan gedung yang bersangkutan.**

## **Bagian Kedua Persyaratan Administratif Bangunan Gedung Paragraf 1**

### **Pasal 17**

**Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.**

## **Paragraf 2 Status Hak atas Tanah Pasal 18**

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.**
- (2) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tanah yang peruntukannya sebagai pekarangan/tanah kering non pertanian, bukan tanah pertanian sawah atau tegalan dan sejenisnya.**
- (3) Dalam hal tanah milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.**
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.**

## **Paragraf 3 Status Kepemilikan Bangunan Gedung Pasal 19**

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) huruf b, merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang diterbitkan oleh Bupati berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.**

- (2) Kegiatan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan dan dilakukan secara periodik.**
- (3) Status kepemilikan bangunan gedung dapat terpisah dari status kepemilikan tanahnya.**
- (4) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.**
- (5) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain berdasarkan persetujuan pemilik tanah.**
- (6) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik baru harus memenuhi ketentuan:**
  - a. memastikan bangunan gedung tersebut dalam kondisi laik fungsi sebelum memanfaatkan bangunan gedung; dan**
  - b. memenuhi persyaratan yang berlaku selama memanfaatkan bangunan gedung.**

**Paragraf 4  
IMB Gedung  
Pasal 20**

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki IMB gedung.**
- (2) IMB gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, melalui proses permohonan IMB gedung.**
- (3) Pemerintah daerah wajib memberikan surat KRK untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB gedung.**
- (4) Surat KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:**
  - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;**
  - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;**
  - c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;**
  - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;**
  - e. KDB maksimum yang diizinkan;**
  - f. KLB maksimum yang diizinkan;**
  - g. KDH minimum yang diwajibkan;**
  - h. KTB maksimum yang diizinkan; dan**
  - i. jaringan utilitas kabupaten.**
- (5) Dalam surat KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.**
- (6) KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.**

**Pasal 21**

- (1) Setiap orang dalam mengajukan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) wajib melengkapi dengan:**
  - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18;**
  - b. data pemilik bangunan gedung;**
  - c. rencana teknis bangunan gedung; dan**
  - d. hasil AMDAL bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.**

- (2) Untuk proses pemberian IMB bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, harus mendapat pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (3) Permohonan IMB yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh Bupati, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.
- (4) IMB merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kabupaten.
- (5) Penerbitan IMB dikenakan retribusi sesuai ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah.

## **Pasal 22**

- (1) Setiap orang atau badan untuk memperoleh IMB wajib mengajukan surat permohonan kepada Bupati.
- (2) Pengajuan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengisi formulir dengan melampirkan :
  - a. syarat umum:
    1. fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP);
    2. fotokopi atau salinan akta pendirian untuk pemohon berbadan hukum;
    3. surat kuasa pengurusan apabila dikuasakan; dan
    4. fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB tahun terakhir.
  - b. syarat administratif:
    1. fotokopi tanda bukti kepemilikan tanah/penguasaan tanah;
    2. surat perjanjian penggunaan tanah bagi pemohon yang menggunakan tanah bukan miliknya;
    3. fotokopi status kepemilikan bangunan;
    4. fotokopi IMB lama dan fotokopi SLF lama, khusus untuk pengajuan IMB perluasan, tambahan dan/atau perubahan bangunan.
  - c. syarat teknis:
    1. KRK;
    2. gambar rencana teknis bangunan;
    3. gambar dan perhitungan konstruksi beton /baja/kayu apabila bertingkat dan memiliki bentang besar;
    4. data hasil penyelidikan tanah bagi yang disyaratkan;
    5. hasil kajian lingkungan bagi bangunan gedung yang diwajibkan, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
    6. persyaratan lain yang diperlukan sesuai spesifikasi bangunan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Prosedur dan Tata Cara penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati dan harus diselenggarakan secara mudah, akurat, tepat waktu dan transparan.

## **Pasal 23**

- (1) Permohonan IMB ditangguhkan penyelesaiannya apabila:
  - a. persyaratan administratif dan teknis kurang lengkap dan/atau tidak benar; dan/atau
  - b. terjadi sengketa hukum.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, harus dipenuhi paling lambat dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak dikirimkannya surat penangguhan.
- (3) Penangguhan penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.

#### **Pasal 24**

**Bupati dapat menolak permohonan IMB apabila:**

- a. fungsi bangunan gedung yang diajukan tidak sesuai dengan peruntukan tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4); dan**
- b. pemohon tidak dapat melengkapi persyaratan yang kurang lengkap dan/atau tidak benar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) huruf a atau sengketa hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) huruf b tidak terselesaikan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat penangguhan.**

#### **Pasal 25**

- (1) Bupati dapat membekukan IMB apabila ternyata terdapat sengketa, pelanggaran dan/atau kesalahan teknis dalam membangun.**
- (2) Pemegang IMB diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan atau membela diri terhadap keputusan pembekuan IMB.**
- (3) Prosedur dan Tata Cara pembekuan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.**

#### **Pasal 26**

- (1) Bupati dapat membatalkan dan/atau mencabut IMB apabila:**
  - a. IMB yang diterbitkan berdasarkan kelengkapan persyaratan izin yang diajukan dan keterangan pemohon ternyata kemudian dinyatakan tidak benar oleh putusan pengadilan;**
  - b. pelaksanaan pembangunan dan/atau penggunaan bangunan gedung menyimpang dari ketentuan atau persyaratan yang tercantum dalam IMB;**
  - c. dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal IMB itu diterbitkan, pemegang IMB masih belum melakukan pekerjaan;**
  - d. pelaksanaan pekerjaan pembangunan bangunan gedung telah berhenti selama 12 (dua belas) bulan.**
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat diperpanjang apabila sebelumnya ada pemberitahuan disertai alasan tertulis dari pemegang IMB.**

#### **Pasal 27**

- (1) Bupati melakukan penelitian lebih mendalam mengenai rencana arsitektur, konstruksi dan instalasi terhadap setiap permohonan IMB untuk bangunan gedung bertingkat dan/atau bangunan gedung besar;**
- (2) Apabila dari hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat kekurangan, maka pemohon akan diberitahukan dan/atau dipanggil untuk segera melengkapinya.**

#### **Pasal 28**

**Kegiatan yang tidak memerlukan IMB adalah:**

- a. membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m<sup>2</sup> (satu meter persegi) dengan sisi mendatar terpanjang tidak lebih dari 2 (dua) meter;**
- b. pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan dan/atau perbaikan ringan bangunan gedung yang tidak merubah denah bangunan, bentuk arsitektur dan struktur bangunan kecuali bangunan yang dilestarikan;**
- c. membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah;**

- d. mendirikan kandang binatang peliharaan yang tidak menimbulkan gangguan bagi kesehatan di halaman belakang dengan volume ruang tidak lebih dari 12 m<sup>3</sup> (dua belas meter kubik);
- e. pekerjaan pemeliharaan dan/atau perbaikan bangunan
  - 1) memperbaiki bangunan dengan tidak merubah 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 dan/atau udara tidak lebih dari 1 m<sup>2</sup> (satu meter persegi);
  - 5) memperbaiki bangunan yang rusak karena bencana alam atau musibah;
  - 6) membuat pemisah halaman tanpa konstruksi; dan
  - 7) memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.
- f. bangunan sementara atau darurat.

**Bagian Ketiga  
Persyaratan Tata Bangunan Gedung  
Paragraf 1**

**Pasal 29**

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (4) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

**Paragraf 2  
Pengendalian Perencanaan Pembangunan**

**Pasal 30**

- (1) Setiap perencanaan dan perancangan bangunan gedung dan bangun-bangunan harus mempertimbangkan segi keamanan, keselamatan, kenyamanan, keserasian bangunan dan lingkungan baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan termasuk keamanan dalam pencegahan dan penanggulangan kebakaran serta mengikuti pedoman dan standart teknis yang berlaku.
- (2) Perencanaan dan perancangan bangunan gedung dan bangun-bangunan harus dilakukan dan dipertanggungjawabkan oleh para ahli, sesuai bidangnya masing-masing dapat terdiri atas:
  - a. perencana arsitektur;
  - b. perencana struktur;
  - c. perencana mekanikal dan elektrikal;
  - d. ahli lingkungan; dan/atau
  - e. ahli yang sesuai dengan sifat bangunannya.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Keputusan Bupati.

**Paragraf 3  
Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung**

**Pasal 31**

- (1) Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL.

- (2) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

#### **Pasal 32**

- (1) Setiap mendirikan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
- a. RTRW ;
  - b. RDTRK ; dan
  - c. RTBL untuk lokasi dan/atau kawasan tertentu.
- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung di atas, dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.
- (3) Untuk pembangunan di atas jalan umum, saluran, atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota, atau di bawah /di atas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan khusus dari Bupati dengan memperhatikan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan Pendapat Publik.

#### **Pasal 33**

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB sesuai yang ditetapkan untuk lokasi dan/atau kawasan yang bersangkutan.
- (2) KDB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan dan/atau resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW atau RDTRK atau yang diatur dalam RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk KDB maksimal.
- (5) Penetapan KDB didasarkan pada luas kavling/persil, peruntukan atau fungsi lahan, dan daya dukung lingkungan.

#### **Pasal 34**

- (1) Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, maka fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.
- (2) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Daerah memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **Pasal 35**

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRK dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan ketinggian bangunan ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai bangunan.
- (3) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai bangunan didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur kota.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan besaran kepadatan dan ketinggian bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

#### **Pasal 36**

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW kabupaten, RDTRK dan/atau RTBL.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk :
  - a. GSB gedung dengan as jalan, tepi sungai, rel kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan
  - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kavling, per persil, dan/atau per kawasan.
- (3) Penetapan GSB gedung dengan tepi jalan, tepi sungai, rel kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (4) Penetapan jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan harus didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (5) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan besaran jarak bebas bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

#### **Pasal 37**

- (1) KDH ditentukan atas dasar keserasian dan keseimbangan ekosistem lingkungan dan resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana tata ruang dan RTH berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) KDH Bangunan yang belum diatur dalam RTH sebagaimana dimaksud pada ayat (2), KDH ditentukan paling sedikit 20% (dua puluh perseratus).

#### **Pasal 38**

- (1) Ketinggian permukaan lantai dasar bangunan paling rendah 15 cm (lima belas sentimeter) di atas titik tertinggi permukaan pekarangan, atau paling tinggi 50 cm (lima puluh sentimeter) di atas titik tertinggi permukaan jalan yang berbatasan.
- (2) Apabila tinggi tanah pekarangan terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan yang tinggi antara jalan dengan tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi lantai dasar ditetapkan oleh Dinas dengan memperhatikan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (3) Penetapan ketinggian permukaan lantai dasar bangunan tidak boleh merusak keserasian lingkungan dan/atau merugikan pihak lain.

#### **Pasal 39**

- (1) Ketinggian Bangunan Gedung ditentukan sesuai dengan Peraturan Daerah tentang RTRW.

- (2) Ketinggian Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan berdasarkan:
- a. kapasitas jalan;
  - b. fungsi bangunan;
  - c. kemampuan pengendalian bahaya kebakaran;
  - d. besaran dan bentuk persil;
  - e. keserasian kawasan;
  - f. keselamatan bangunan; dan
  - g. daya dukung lahan.

#### **Pasal 40**

- (1) Tinggi ruang dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya paling tinggi 5 m (lima meter) dan paling rendah 3 m (tiga meter).
- (2) Bangunan tempat ibadah, gedung pertemuan, gedung pertunjukan, gedung sekolah, bangunan monumental, gedung olah raga, bangunan serbaguna dan bangunan gedung sejenis lainnya dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tinggi ruang utilitas di atas atap (*penthouse*), tidak boleh melebihi 2,40 m (dua koma empat puluh meter) diukur secara vertikal dari plat atap bangunan, sedangkan untuk ruang mesin lift atau keperluan teknis lainnya diperkenankan lebih disesuaikan dengan keperluannya.

#### **Pasal 41**

- (1) Tinggi pagar batas pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang paling tinggi 3 m (tiga meter) di atas permukaan tanah pekarangan dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan bertingkat atau berfungsi sebagai pembatas pandangan, maka tinggi tembok paling tinggi 7 m (tujuh meter) dari permukaan tanah pekarangan.
- (2) Tinggi pagar depan paling tinggi 120 cm (seratus dua puluh centimeter) diatas titik tertinggi permukaan jalan yang berbatasan.
- (3) Apabila terdapat perbedaan ketinggian permukaan tanah pekarangan antara satu kavling dengan kavling yang bersebelahan lebih dari 2 meter, maka harus dilengkapi dengan konstruksi penahan tanah.
- (4) Konstruksi penahan tanah sebagaimana pada ayat (2) harus disertai perhitungan konstruksi termasuk memperhitungkan beban pagar.
- (5) Tinggi pagar pada GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal paling tinggi 1,50 m (satu koma lima puluh meter) diatas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri paling tinggi 2,50 m (dua koma lima puluh meter) diatas permukaan tanah pekarangan serta disesuaikan pagar sekelilingnya.
- (6) Pagar pada GSJ sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus tembus pandang kecuali untuk bagian bawahnya paling tinggi 50 cm (lima puluh sentimeter) diatas permukaan tanah pekarangan dapat tidak tembus pandang.
- (7) Pagar pada kavling posisi sudut, harus membentuk tirus/serongan dengan mempertimbangkan fungsi jalan dan keleluasaan pandangan menyamping lalu lintas.

#### **Pasal 42**

**Bupati menetapkan lokasi untuk bangunan fasilitas umum dengan tetap memperhatikan keamanan, keselamatan serta keserasian lingkungan.**

#### **Pasal 43**

- (1) GSB terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/tepi sungai/tepi rel kereta api ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai/rel kereta api, fungsi jalan dan peruntukan kavling/kawasan.
- (2) Letak GSB terluar pada ayat (1), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar ruang milik jalan (rumija) dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (3) Untuk lebar jalan/sungai yang kurang dari 5 m (lima meter), letak GSB apabila tidak ditentukan lain adalah 2,5 m (dua koma lima meter) dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (4) Bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas kavling/persil.
- (5) Perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan disebelahnya, disyaratkan harus membuat dinding baru tersendiri.
- (6) Garis terluar suatu tritis/*oversteck* yang menghadap kearah tetangga, tidak boleh melewati batas kavling/persil yang berbatasan dengan tetangga.
- (7) Garis terluar suatu tritis/*oversteck* yang menghadap ke arah jalan, ditentukan paling jauh setengah dari jarak GSB dengan GSJ.
- (8) Apabila GSB ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/*oversteck* harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah di dalam kavling/persil milik sendiri.
- (9) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan jaringan utilitas yang ada atau akan dibangun, atau paling jauh setengah dari jarak GSB dengan GSJ.
- (10) Bangunan pada ketinggian 3 (tiga) lantai atau lebih garis sempadan bangunan samping dan belakang harus berjarak minimal 1,5 m (satu koma lima meter) untuk dinding masif dan 3 m (tiga meter) untuk dinding dengan bukaan.
- (11) Bangunan yang diperkenankan berdiri pada ruang antara GSB dan GSJ meliputi :
  - a. bangunan pertandaan;
  - b. tempat sampah;
  - c. bak bunga;
  - d. gardu jaga;
  - e. plataran Parkir;
  - f. gardu telepon umum;
  - g. gardu ATM ; dan
  - h. kamar mandi/WC Umum.

#### **Paragraf 4 Arsitektur Bangunan Gedung**

##### **Pasal 44**

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya lokal, kesejarahan dan pertumbuhan historis kabupaten, serta pertimbangan terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasanya.

##### **Pasal 45**

- (1) Penampilan bangunan gedung harus:
  - a. didasari konsep arsitektur yang bertumpu pada pengembangan arsitektur lokal dan diperkaya dengan arsitektur yang sedang berkembang;
  - b. estetis, berkarakter, dan memiliki kekhasan wajah dan bentuknya;
  - c. tidak menjadi tertutup elemen penanda pada wajahnya;

- d. memiliki wajah belakang yang dirancang dapat menjadi latar bagi bangunan lain;
  - e. memiliki wajah berdasarkan panduan wajah bangunan gedung yang berlaku diawasannya; dan
  - f. memberikan kontribusi terciptanya ruang kota yang lebih bermakna.
- (2) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah pelestarian.
- (3) Penampilan bangunan yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, dirancang dengan mempertimbangkan keselarasan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur dari bangunan gedung yang dilestarikan.
- (4) Pemerintah daerah dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung, dengan memperhatikan pendapat publik dan mempertimbangkan:
- a. bangunan gedung yang dimaksud memiliki kekhasan arsitektur dan teknologi, atau keberadaannya akan berpengaruh pada arsitektur kota dan/atau berdampak pada lingkungan sekitarnya;
  - b. bangunan gedung yang dirancang berdasarkan karya sayembara desain arsitektur yang diselenggarakan untuk menciptakan unggulan/masterpiece arsitektur kota, arsitektur berskala regional, arsitektur berskala nasional; dan
  - c. apabila bangunan gedung memiliki kekhususan teknologi maka Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilengkapi dengan pakar teknologi terkait secara ad hoc.

#### **Pasal 46**

- (1) Tata ruang dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang dalam.
- (3) Tata ruang dalam pada bangunan gedung harus:
- a. menjamin dan memenuhi persyaratan kesehatan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan;
  - b. menjamin kelancaran sirkulasi dan kegiatan yang diwadahi;
  - c. menjamin kesesuaian fungsi dan jenis kebutuhan ruang dengan kapasitasnya; dan
  - d. menjamin terciptanya privasi dan kenyamanan bagi penggunanya.
- (4) Jaminan dan pemenuhan persyaratan kesehatan sebagaimana dimaksud ayat (3) huruf a, diwujudkan dalam tata pencahayaan alami dan/atau buatan, ventilasi udara alami dan/atau buatan, dan penggunaan bahan bangunan.
- (5) Jaminan dan pemenuhan persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud ayat (3) huruf a, diwujudkan dalam penggunaan bahan bangunan dan sarana jalan keluar yang mudah.
- (6) Jaminan dan pemenuhan persyaratan kenyamanan dan kemudahan sebagaimana dimaksud ayat (3) huruf a, diwujudkan dalam besaran ruang, sirkulasi dalam ruang, aksesibilitas dan penggunaan bahan bangunan.
- (7) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.
- (8) Pertimbangan keandalan bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan tata ruang dalam.

#### **Pasal 47**

- (1) Perencanaan ruang dalam bangunan tempat tinggal paling sedikit harus memiliki ruang-ruang fungsi utama yang terdiri dari ruang pribadi, ruang bersama dan ruang pelayanan.
- (2) Ruang penunjang dapat ditambahkan dengan tujuan memenuhi kebutuhan kegiatan penghuninya, dengan tetap memperhatikan dan memenuhi persyaratan teknis.
- (3) Bangunan gedung selain rumah tinggal, disamping menyediakan ruang fungsi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga harus menyediakan ruang fungsi pelayanan sesuai dengan kaidah arsitektur dan ketentuan yang berlaku.

#### **Pasal 48**

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan RTH yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.
- (3) Perencanaan bangunan gedung tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.
- (4) Setiap bangunan gedung baik secara langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan dan/atau pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (5) Tata letak bangunan gedung pada tapak harus:
  - a. menjamin ketersediaan area pengamanan bangunan gedung berupa ruang terbuka sebagian atau sepanjang batas tapak bangunan gedung;
  - b. mempertimbangkan fungsi bagian bangunan gedung yang memanfaatkan dinding batas tapaknya dimungkinkan berfungsi juga sebagai media sirkulasi evakuasi/penyelamatan bila terjadi kebakaran; dan
  - c. menjamin keselamatan bangunan cagar budaya disebelah tapak bangunan gedungnya.
- (6) RTH pada tapak harus menjamin tersedianya RTH pada tapak bangunan gedung yang luasannya didasarkan pada ketentuan koefisien dasar bangunan dan peruntukan bangunan yang berlaku di kawasanya yang meliputi :
  - a. menjamin tersedianya RTH pengganti pada tapak bangunan gedung dengan luasan terbuka hijau yang dirancang sebagai bagian dari bangunan gedung yang mempertimbangkan kondisi lingkungan setempat;
  - b. menjamin tersedianya vegetasi jenis pohon peneduh pada tapak bangunan gedung yang luasan tajuknya cukup menaungi ruang terbuka yang permukaannya diperkeras;
  - c. menjamin kelestarian atau pengadaan vegetasi pohon peneduh pada ruang terbuka di lingkungan sekitarnya sebagai elemen *landscape* lingkungannya; dan
  - d. menjamin tersedianya area resapan air pada tapak bangunan gedung.

#### **Paragraf 5**

#### **Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan**

#### **Pasal 49**

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyertakan AMDAL sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.

#### **Pasal 50**

- (1) Setiap kegiatan pembangunan harus bisa meminimalisir dampak lingkungan;  
(2) Setiap bangunan gedung dilarang menimbulkan gangguan visual, limbah, pencemaran udara, kebisingan, getaran, radiasi, dan/atau genangan air terhadap lingkungannya di atas baku mutu lingkungan yang berlaku;  
(3) Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **Paragraf 6**

### **Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan**

#### **Pasal 51**

- (1) Pada kawasan-kawasan tertentu dapat dilakukan perencanaan teknis untuk disusun dan ditetapkan dalam RTBL.
- (2) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut RTRW dan/atau RDTRK, digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan meliputi:
- a. pemenuhan persyaratan tata bangunan dan lingkungan;
  - b. peningkatan kualitas hidup masyarakat melalui perbaikan kualitas bangunan gedung, lingkungan dan ruang publik;
  - c. perwujudan perlindungan lingkungan; dan
  - d. peningkatan pertumbuhan ekonomi kawasan.
- (3) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

#### **Pasal 52**

- (1) RTBL disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah, swasta, pengusaha, para ahli dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan.
- (2) Penyusunan RTBL didasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan, pembangunan baru, dan/atau pelestarian untuk:
- a. kawasan terbangun;
  - b. kawasan yang dilindungi dan dilestarikan;
  - c. kawasan baru yang potensial berkembang; dan/atau
  - d. kawasan yang bersifat campuran.
- (3) RTBL ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

#### **Bagian Keempat**

### **Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung**

#### **Paragraf 1**

#### **Umum**

#### **Pasal 53**

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi:

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

## **Paragraf 2 Persyaratan Keselamatan**

### **Pasal 54**

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf a, meliputi persyaratan ketahanan struktur bangunan gedung serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

### **Pasal 55**

- (1) Setiap bangunan gedung harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan dari segi struktur.
- (2) Pertimbangan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berpedoman pada Standar teknik yang berlaku di Indonesia yang meliputi SNI tentang Tata Cara, Spesifikasi, dan Metode Uji yang berkaitan dengan bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan gedung dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, getaran dan gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan gedung dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (5) Setiap bangunan gedung bertingkat dan/atau bangunan gedung dengan bentang  $\geq 8$  m (lebih besar atau sama dengan delapan meter), dalam pengajuan IMB harus menyertakan perhitungan konstruksi dan gambar strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Dinas 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.

### **Pasal 56**

- (1) Persyaratan-persyaratan perencanaan struktur yang harus dipenuhi dalam perencanaan bangunan adalah :
  - a. analisa struktur harus dilakukan dengan cara-cara mekanika teknik yang telah baku;
  - b. analisa dengan bantuan program komputer harus mencantumkan prinsip dari program yang digunakan serta harus ditunjukkan dengan jelas data masukan dan data keluaran;
  - c. percobaan model dapat diperlukan untuk menunjang analisis teristik; dan
  - d. analisis struktur harus dilakukan dengan model-model matematik yang menstimulasikan keadaan struktur yang sesungguhnya dilihat dari segi sifat bahan dan kekakuan unsur-unsurnya.
- (2) Apabila cara penghitungan menyimpang dari tata cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti persyaratan sebagai berikut:
  - a. konstruksi yang dihasilkan dapat dibuktikan dengan perhitungan dan/atau percobaan cukup aman;

- b. perhitungan dan/atau percobaan tersebut diajukan kepada tim yang ditunjuk oleh Dinas, yang terdiri dari ahli-ahli yang diberi wewenang menentukan segala keterangan dan cara-cara tersebut;
- c. tim dapat meminta diadakannya percobaan ulang, lanjutan, dan/atau tambahan sesuai syarat dan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1); dan
- d. tanggung jawab atas penyimpangan dipikul oleh perencana dan pelaksana yang bersangkutan.

#### **Pasal 57**

- (1) Perencanaan dan perhitungan struktur bangunan mencakup:
  - a. konsep dasar;
  - b. penentuan data pokok;
  - c. analisis sistem pembebanan;
  - d. analisis struktur pokok dan pelengkap;
  - e. pendimensian bagian-bagian struktur pokok dan pelengkap; dan
  - f. analisis dan penetapan dimensi pondasi yang didasarkan atas hasil penelitian tanah dan rencana sistem pondasi.
- (2) Bupati dapat menetapkan pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk rumah tinggal, bangunan umum, dan bangunan lain yang strukturnya bersifat sederhana.

#### **Pasal 58**

Penambahan tingkat bangunan, baik sebagian maupun keseluruhan, harus didasarkan data keadaan lapangan dan diperiksa kekuatannya terhadap struktur utama secara keseluruhan.

#### **Pasal 59**

- (1) Rehabilitasi atau renovasi bangunan yang mempengaruhi kekuatan struktur, maka perencanaan kekuatan strukturnya ditinjau kembali secara keseluruhan berdasarkan persyaratan struktur sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Apabila kekuatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memenuhi standar teknis, maka terhadap struktur bangunannya harus direncanakan perkuatan dan/atau penyesuaian.

#### **Pasal 60**

- (1) Perencanaan *basement* yang diperkirakan dapat menimbulkan kerusakan dan gangguan pada bangunan dan lingkungan sekitarnya harus dilengkapi dengan perencanaan pengamanannya.
- (2) Pada bangunan basement dimana dasar galian lebih rendah dari muka air tanah, harus dilengkapi perencanaan penurunan muka air tanah.

#### **Pasal 61**

Apabila perencanaan pondasi menggunakan sistem atau teknologi baru, maka kemampuan sistem tersebut dalam menerima beban-beban harus dibuktikan secara ilmiah dengan mendapat persetujuan oleh Dinas dengan pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung.

#### **Pasal 62**

- (1) Perencanaan suatu bangunan gedung harus memperhatikan faktor-faktor keamanan, yang meliputi faktor keamanan terhadap pemakaian, penurunan kekuatan bahan (material) dan sifat pembebanannya.**
- (2) Perencanaan konstruksi beton, baja, dan kayu masing-masing harus memenuhi standar perencanaan yang berlaku.**
- (3) Perencanaan semua sambungan konstruksi dan perilaku sambungan tidak boleh menimbulkan pengaruh buruk terhadap bagian-bagian lainnya dalam suatu struktur di luar yang direncanakan.**
- (4) Perencanaan semua komponen struktur harus proporsional untuk mendapatkan kekuatan yang cukup dengan menggunakan faktor beban dan faktor reduksi kekuatan.**
- (5) Faktor beban dan faktor reduksi kekuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus sesuai dengan SNI yang berlaku.**

### **Pasal 63**

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, seperti bangunan peribadatan, perkantoran, pasar/pertokoan/mal, perhotelan, kesehatan, pendidikan, gedung pertemuan, pelayanan umum, dan industri, serta hunian susun harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran, baik sistem proteksi pasif maupun sistem proteksi aktif.**
- (2) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.**
- (3) Penerapan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi/klasifikasi resiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.**
- (4) Penerapan sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi/klasifikasi resiko kebakaran, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.**
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif serta penerapan manajemen pengamanan kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.**
- (6) Apabila perencanaan bangunan menggunakan teralis atau jeruji besi maka harus mempertimbangkan evakuasi kebakaran.**

### **Pasal 64**

- (1) Sarana jalan keluar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran harus direncanakan bebas asap.**
- (2) Ruang bawah tanah, ruang tertutup, tangga kebakaran dan/atau ruang lain yang sejenis harus direncanakan bebas asap.**

### **Pasal 65**

**Ketahanan terhadap api untuk komponen struktur utama dan komponen lainnya harus sesuai dengan SNI yang berlaku.**

### **Pasal 66**

**Setiap bangunan gedung sedang dan tinggi wajib menggunakan suatu sistem alarm otomatis dan hidran dan/atau sprinkler untuk melindungi setiap lantai bangunan gedung berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**

### **Pasal 67**

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilengkapi dengan tangga kebakaran.**
- (2) Tangga kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan pegangan yang kuat dan mempunyai lebar injak anak tangga sekurang-kurangnya 28 cm (duapuluh delapan sentimeter).**
- (3) Jarak pencapaian tangga darurat kebakaran paling jauh 25 m (dua puluh lima meter) dari titik terjauh baik dengan atau tanpa sprinkler.**
- (4) Letak tangga antar lantai harus menerus tanpa terputus dan harus dalam lokasi yang sama pada setiap lantainya, kecuali tangga kebakaran dari lantai basemen harus terpisah/terputus dengan tangga kebakaran dari lantai atas.**

#### **Pasal 68**

- (1) Pada dapur dan ruang lain sejenis yang mengeluarkan uap, asap atau udara panas wajib dipasang cerobong atau saluran untuk mengeluarkan uap, asap atau udara panas.**
- (2) Apabila uap, asap atau udara panas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tersebut mengandung banyak lemak harus dilengkapi dengan alat penangkap lemak.**
- (3) Cerobong asap atau saluran asap untuk pembuangan gas yang mudah terbakar wajib dibuat dari pasangan bata atau bahan lain dengan tingkat keamanan yang sama.**
- (4) Ruang tungku dan ketel yang berada di dalam bangunan wajib dilindungi dengan konstruksi tahan api, serta dilengkapi pintu yang dapat menutup sendiri dan dipasang pada sisi dinding luar.**
- (5) Pintu masuk ruang tungku dan ketel tidak boleh dipasang pada tangga lobi, balkon, ruang tunggu atau daerah bebas api.**

#### **Pasal 69**

- (1) Bahan bangunan yang mudah terbakar dan atau mudah menyalakan api melalui permukaan tanpa perlindungan khusus tidak boleh dipakai pada tempat-tempat penyelamatan kebakaran maupun di bagian lainnya dalam bangunan dimana terdapat sumber api.**
- (2) Penggunaan bahan-bahan yang mudah terbakar dan mudah mengeluarkan asap yang banyak dan/atau beracun harus dibatasi sehingga tidak membahayakan keselamatan umum.**

#### **Pasal 70**

- (1) Persyaratan ketahanan terhadap api bagi komponen struktur bangunan berdasarkan ketinggian bangunan harus mengikuti ketentuan yang berlaku.**
- (2) Persyaratan ketahanan terhadap api bagi unsur bangunan dan bahan pelapisan berdasarkan jenis dan ketebalan harus mengikuti ketentuan yang berlaku.**
- (3) Bahan bangunan yang dapat digunakan untuk elemen bangunan harus memenuhi persyaratan pengujian sifat ketahanan terhadap api dan sifat penyaluran api pada permukaan.**

#### **Pasal 71**

**Setiap bangunan gedung atau bangun-bangunan atau bagian bangunan yang berdasarkan letak, bentuk dan penggunaannya dianggap mudah terkena**

sambaran petir, harus diberi instalasi penangkal petir, serta diperhitungkan berdasarkan standart teknik dan peraturan lain yang berlaku.

### **Pasal 72**

- (1) Instalasi penangkal petir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71, harus dapat melindungi bangunan, peralatan termasuk juga manusia yang ada didalamnya**
- (2) Pemasangan instalasi penangkal petir pada bangunan gedung dan bangun-bangunan harus memperhatikan arsitektur bangunannya tanpa mengurangi nilai perlindungan terhadap sambaran petir yang efektif.**
- (3) Instalasi penangkal petir wajib diperiksa dan dipelihara secara berkala oleh pemilik bangunan gedung dan bangun-bangunan.**
- (4) Setiap perluasan atau penambahan bangunan maka instalasi penangkal petirnya harus disesuaikan dengan perubahan bangunan tersebut.**

### **Paragraf 3 Persyaratan Kesehatan**

### **Pasal 73**

**Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf b, meliputi persyaratan:**

- a. penggunaan bahan bangunan;**
- b. sistem sanitasi;**
- c. sistem penghawaan; dan**
- d. sistem pencahayaan.**

### **Pasal 74**

- (1) Penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 huruf a, harus mempertimbangkan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya;**
- (2) Penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi yang berwenang dan dilaksanakan oleh ahlinya;**
- (3) Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negatif terhadap lingkungan harus:**
  - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;**
  - b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan sekitarnya;**
  - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan**
  - d. mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.**
- (4) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.**
- (5) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam SNI tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.**

### **Pasal 75**

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 huruf b, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih dan penyaluran air hujan, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah.**

- (2) Jenis, mutu, sifat bahan, dan peralatan instalasi air bersih harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.**
- (3) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air bersih harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan gedung dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.**
- (4) Pengadaan sumber air bersih dapat diperoleh dari PDAM dan/atau dari sumber air lain yang memenuhi persyaratan kesehatan yang perolehannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**
- (5) Perencanaan dan instalasi jaringan air bersih harus berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.**
- (6) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air bersih 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.**

#### **Pasal 76**

- (1) Sistem penyaluran air hujan harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.**
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.**
- (3) Air hujan harus diresapkan kedalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota.**
- (4) Apabila jaringan drainase lingkungan/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum tersedia, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan atau cara-cara lain yang ditentukan Dinas.**
- (5) Dalam tiap-tiap kavling/persil harus dibuat saluran pembuangan air hujan yang mempunyai ukuran cukup besar dan kemiringan cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik.**
- (6) Air hujan yang jatuh diatas atap harus segera disalurkan ke saluran diatas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka.**

#### **Pasal 77**

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah harus direncanakan dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.**
- (2) Sistem sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:**
  - a. Air kotor harus diresapkan kedalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota**
  - b. Air limbah yang berasal dari industri harus diolah melalui instalasi pengolah air limbah (IPAL), sampai memenuhi standar baku mutu yang diijinkan sebelum dialirkan ke badan air penerima.**
- (3) Apabila jaringan drainase lingkungan/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan atau cara-cara lain yang ditentukan Dinas.**
- (4) Letak sumur peresapan berjarak paling dekat 10 m (sepuluh meter) dari sumber air minum/bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih.**
- (5) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.**

#### **Pasal 78**

- (1) Setiap pembangunan gedung atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukan sebagai hunian harus dilengkapi dengan tempat/kotak/lobang pembuangan sampah yang tempat dan desainnya tidak mengganggu kesehatan dan keindahan lingkungan.
- (2) Penempatan tempat sampah di lingkungan perkotaan harus dapat mempermudah pengangkutan sampah yang dilakukan oleh Dinas.
- (3) Di lingkungan yang belum terjangkau pelayanan pengangkutan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka sampah-sampah tersebut harus dikelola dengan cara yang aman dan tidak merusak lingkungan.
- (4) Perencanaan dan instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 79**

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 huruf c, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan, sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi atau pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang.
- (3) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Luas ventilasi alami sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diperhitungkan paling sedikit 5% (lima perseratus) dari luas lantai ruangan.
- (5) Sistem ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disediakan jika ventilasi alami tidak memenuhi syarat.
- (6) Sistem ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) antara lain terdiri dari kipas angin dan *Air Conditioner (AC)*.
- (7) Penempatan kipas angin sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar atau sebaliknya.
- (8) Untuk ruang dalam yang menggunakan ventilasi mekanik/buatan harus dilengkapi dengan lobang ventilasi yang berhubungan langsung atau tidak langsung dengan ruang luar sebagai antisipasi apabila listrik mati.
- (9) Penggunaan ventilasi mekanik/buatan, harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bagian bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (10) Untuk ruang yang rawan penyakit menular, penggunaan sistem ventilasi mekanik/buatan dengan cerobong (*ducting*) diupayakan untuk tidak memanfaatkan udara balik (*return air*), tetapi hanya memanfaatkan udara segar (*fresh air*).
- (11) Pemanfaatan ruang rongga atap sebagaimana dimaksud pada ayat (10) di atas harus dilengkapi dengan isolasi terhadap rambatan radiasi panas matahari melalui bidang atap.
- (12) Bukaan ventilasi samping dan belakang tidak boleh mengakses dari kavling/persil tetangga.

#### **Pasal 80**

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 huruf d, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan pencahayaan meliputi pencahayaan:
  - a. ruangan di dalam bangunan;
  - b. diluar bangunan;
  - c. jalan;

- d. taman; dan
  - e. bagian luar lainnya termasuk di udara terbuka dimana pencahayaan dibutuhkan.
- (3) Pemanfaatan pencahayaan alami harus diupayakan secara optimal pada bangunan gedung, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan 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 dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.
  - (5) Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan dalam bangunan gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
  - (6) Bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan dan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
  - (7) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipasang pada bangunan gedung dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.
  - (8) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau pengendali otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai dan mudah dibaca oleh pengguna ruang.
  - (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

**Paragraf 4**  
**Persyaratan Kemudahan/Aksesibilitas**  
**Pasal 81**

Persyaratan kemudahan/aksesibilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) huruf c, meliputi persyaratan:

- a. kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung; dan
- b. kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

**Pasal 82**

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 huruf a, meliputi kemudahan hubungan horisontal, vertikal, tersedianya akses evakuasi, serta tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 huruf b, meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

**Pasal 83**

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (1) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan/atau 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) berpedoman pada standar teknis yang berlaku.**

#### **Pasal 84**

- (1) **Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (1) berupa sarana transportasi vertikal meliputi penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.**
- (2) **Bangunan gedung bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai satu dengan lantai lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, 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 pedoman dan standar teknis yang berlaku.**
- (4) **Bangunan gedung bertingkat dengan jumlah lantai lebih dari 5 (lima) harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal berupa lift yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung.**
- (4) **Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) berpedoman pada standar teknis yang berlaku.**

#### **Pasal 85**

- (1) **Akses evakuasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (1) harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi 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) berpedoman pada standar teknis yang berlaku.**

#### **Pasal 86**

- (1) **Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam pasal 82 ayat (1) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung, kecuali rumah tinggal.**
- (2) **Fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat, dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya.**
- (3) **Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berpedoman pada standar teknis yang berlaku.**

#### **Pasal 87**

- (1) **Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung, meliputi ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi untuk memberikan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.**
- (2) **Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.**

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 88**

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan tempat/area parkir.
- (2) Tempat/area parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan area parkir yang diperuntukan untuk kendaraan bermotor roda dua dan roda empat atau lebih.
- (3) Tempat/area parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
- area parkir terbuka (lapangan/halaman);
  - area parkir tertutup (bangunan/gedung parkir).

#### **Pasal 89**

- (1) Penataan parkir harus berorientasi kepada kemudahan lalu lintas kendaraan.
- (2) Penataan parkir harus dipadukan dengan penataan jalan, pedestrian dan penghijauan.
- (3) Penentuan luas area parkir harus memperhatikan fungsi bangunan, besaran aktivitas, kapasitas kendaraan yang ditampung dan memperhitungkan luas area lalu lintas kendaraan.

#### **Pasal 90**

- (1) Area parkir tertutup (bangunan/gedung parkir) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (3) huruf b, yang menggunakan ramp spiral harus memperhatikan faktor kenyamanan, keamanan serta kelancaran lalu lintas kendaraan.
- (2) Tinggi ruang bebas struktur pada area parkir tertutup (bangunan/gedung parkir) sebagaimana dalam Pasal 88 ayat (3) huruf b, harus mempertimbangkan tinggi kendaraan yang direncanakan ditampung dalam bangunan parkir.
- (3) Setiap lantai bangunan/gedung parkir yang berbatasan dengan ruang luar harus diberi dinding pengaman yang kuat.
- (4) Perencanaan area parkir terbuka dan tertutup (bangunan/gedung parkir), diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **Paragraf 5**

#### **Persyaratan Kenyamanan**

#### **Pasal 91**

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) huruf d, meliputi kenyamanan:

- ruang gerak;
- hubungan antar ruang;
- kondisi udara dalam ruang;
- pandangan; dan
- terhadap kebisingan dan getaran.

#### **Pasal 92**

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:

- a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang, di dalam bangunan gedung;
  - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan hubungan antar ruang, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
    - a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang, dan jumlah pengguna dan perabot/peralatan di dalam bangunan gedung;
    - b. sirkulasi antar ruang horizontal dan vertikal; dan
    - c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
  - (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang pada bangunan gedung berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 93**

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara ruang di dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan temperatur dan kelembaban.
- (2) Untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban udara di dalam ruangan dapat dilakukan dengan pengkondisian udara dengan mempertimbangkan:
  - a. fungsi bangunan gedung/ruang, jumlah pengguna, letak, volume ruang, jenis peralatan, dan penggunaan bahan bangunan;
  - b. kemudahan pemeliharaan dan perawatan; dan
  - c. prinsip-prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan kenyamanan kondisi udara pada bangunan gedung berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 94**

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar dan dari luar bangunan ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan;
  - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan RTH; dan
  - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (3) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung;
  - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitarnya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 95**

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis

kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 96**

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber bising lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Setiap bangunan gedung dan/atau kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap bangunan gedung yang telah ada, harus meminimalkan kebisingan yang ditimbulkan sampai dengan tingkat yang diizinkan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

#### **Bagian Kelima**

#### **Persyaratan Pendirian Bangun-bangunan**

#### **Paragraf 1**

#### **Umum**

#### **Pasal 97**

**Bangun-bangunan meliputi:**

- a. Bangunan pertandaan;
- b. Menara telekomunikasi.

#### **Paragraf 2**

#### **Bangunan Pertandaan**

#### **Pasal 98**

- (1) Bangunan pertandaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 huruf a, harus dapat mendukung citra dan suasana perkotaan yang asri, indah, bersih, tertib, nyaman dan aman.
- (2) Bangunan pertandaan dapat ditempatkan pada bangunan gedung, pekarangan, ruang umum, dan jembatan penyeberangan.
- (3) Bangunan pertandaan harus memenuhi persyaratan struktur yang kuat dan aman serta tidak membahayakan lingkungan dan keselamatan umum.
- (4) Penempatan bangunan pertandaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh merusak karakter, keserasian dan kelestarian lingkungan serta harus disesuaikan dengan titik-titik tempat/lokasi pertandaan yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

#### **Paragraf 3**

#### **Bangunan Menara Telekomunikasi**

#### **Pasal 99**

- (1) Bangunan menara telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 huruf b, harus kuat menahan beban angin, tahan gempa dan harus memenuhi persyaratan teknis yang berlaku.

- (2) Penetapan ketinggian menara telekomunikasi harus mendapat rekomendasi dari Dinas.
- (3) Perletakan menara telekomunikasi harus memperhatikan aspek lingkungan dan estetika kota.
- (4) Bangunan menara telekomunikasi harus memperhatikan tata ruang, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan dengan lingkungannya.
- (5) Menara telekomunikasi bersama ditetapkan berdasar kepadatan bangunan.
- (6) Menara telekomunikasi diatas bangunan harus mempertimbangkan struktur bangunannya.
- (7) Pola penyebaran menara telekomunikasi bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (5), titik lokasinya berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Paragraf 4  
Perizinan  
Pasal 100**

Dalam membangun bangun-bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97, harus terlebih dahulu mendapatkan IMB dari Bupati.

**BAB VI  
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG  
Bagian Kesatu  
Umum  
Pasal 101**

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
- (2) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi dan pengguna bangunan gedung.

**Bagian Kedua  
Pembangunan  
Paragraf 1  
Pasal 102**

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi serta pengawasan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.
- (5) Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

- (6) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk IMB kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

**Paragraf 2  
Perencanaan Teknis  
Pasal 103**

- (1) Perencanaan teknis harus dilakukan oleh tenaga ahli atau penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan, dan tata ruang dalam.
- (4) Rencana-rencana teknis sebagaimana di maksud pada ayat (3) diwujudkan dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan, dan/atau laporan perencanaan.
- (5) Gambar rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling sedikit terdiri dari:
  - a. gambar site plan (tata letak bangunan dan RTH);
  - b. gambar rancangan arsitektur;
  - c. gambar dan perhitungan struktur;
  - d. gambar dan perhitungan instalasi dan perlengkapan bangunan; dan
  - e. gambar dan perhitungan lain yang ditetapkan.

**Pasal 104**

- (1) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (1) untuk bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50 m<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi) dapat dilakukan oleh tenaga ahli.
- (2) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (1) untuk bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas lebih dari 50 m<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi) dan/atau bangunan sampai dengan 2 (dua) lantai dapat dilakukan oleh tenaga ahli atau penyedia jasa yang telah mendapatkan surat izin bekerja dari Bupati.
- (3) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (1) untuk bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum, atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh penyedia jasa yang berbadan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang keahlian dan nilai bangunan.
- (4) Tenaga ahli atau penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) memiliki surat izin sesuai bidangnya yang meliputi:
  - a. perencana tapak (*site plan*) dan *landscape*;
  - b. perancang arsitektur bangunan;
  - c. perancang struktur bangunan;
  - d. perencana utilitas dan perlengkapan bangunan; dan
  - e. geologi dan tata lingkungan.
- (5) Terhadap perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), perencana bertanggung jawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) tidak berlaku bagi perencanaan:

- a. bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan, yang meliputi:
  - 1) memperbaiki bangunan dengan tidak merubah 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 m<sup>2</sup> (satu meter persegi);
  - 5) membuat pemisah halaman tanpa konstruksi; dan
  - 6) memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.

#### **Pasal 105**

- (1) Setiap rencana teknis bangunan gedung umum dan bangunan gedung fungsi khusus harus mendapatkan pengesahan.
- (2) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung.
- (3) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah setelah berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah dan mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung.
- (4) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) bersifat ad hoc terdiri dari para ahli yang diperlukan sesuai dengan kompleksitas bangunan gedung.

#### **Pasal 106**

**Pada bangunan gedung umum, Bupati dapat menetapkan suatu bagian dan/atau lantai bangunan untuk fasilitas umum.**

#### **Pasal 107**

**Ruang utilitas di atas atap plat dak, hanya dapat direncanakan dan dibangun apabila digunakan sebagai ruangan untuk melindungi alat-alat mekanikal dan elektrik, tangki air, cerobong/*dust collector* dan fungsi lain sebagai ruang pelengkap bangunan.**

#### **Paragraf 3**

#### **Tim Ahli Bangunan Gedung**

#### **Pasal 108**

- (1) Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, Pasal 32, Pasal 38, Pasal 45, Pasal 61 dan Pasal 105, ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Masa kerja tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah 1 (satu) tahun, kecuali masa kerja Tim Ahli Bangunan Gedung fungsi khusus diatur lebih lanjut oleh Menteri Pekerjaan Umum.
- (3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat ad hoc, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (4) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam

memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan/*landscape*, lingkungan, tata ruang dalam/interior serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedungnya.

- (5) Rekrutmen Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dilakukan secara terbuka/transparan, dengan mengutamakan tenaga ahli setempat.

#### **Pasal 109**

- (1) Pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.
- (2) Pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung berupa hasil pengkajian objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan unsur klarifikasi dari bangunan gedung termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial dan budaya.

#### **Paragraf 4**

#### **Pelaksanaan Konstruksi**

#### **Pasal 110**

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh dinas kecuali untuk bangunan gedung umum dan gedung fungsi khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 105.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

#### **Pasal 111**

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi (*constructability*) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (7) Hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi berwujud bangunan gedung yang laik fungsi termasuk prasarana dan sarannya yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai

dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik bangunan gedung serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

#### **Pasal 112**

- (1) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 ayat (1) untuk bangunan sampai 2 (dua) lantai atau dengan luas sampai 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) dilakukan oleh tenaga ahli/tenaga yang berpengalaman melaksanakan pekerjaan konstruksi bangunan gedung.**
- (2) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 ayat (1) untuk bangunan lebih dari 2 (dua) lantai atau dengan luas lebih dari 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh penyedia jasa yang berbadan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan.**
- (3) Pelaksana harus bertanggung jawab terhadap pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus sesuai dengan dokumen perencanaan dan persyaratan teknis serta berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**

#### **Pasal 113**

- (1) Sebelum kegiatan pelaksanaan konstruksi, pada lokasi pelaksanaan konstruksi harus dipasang papan nama kegiatan/proyek yang mudah dilihat masyarakat umum dan pada batas pekarangan harus dipagari setinggi paling rendah 2,5 m (duakoma lima meter), dengan memperhatikan keamanan, keserasian dan kebersihan sekelilingnya dan pagar tidak melampaui GSJ.**
- (2) Untuk kegiatan pelaksanaan konstruksi yang pelaksanaannya dapat mengganggu keamanan pejalan kaki maka pagar kegiatan/proyek harus dibuat dengan konstruksi pengamanan yang tidak membahayakan dan mengganggu.**

#### **Pasal 114**

- (1) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan, pelaksana wajib menyediakan bedeng, bangsal kerja, kamar mandi dan WC untuk para pekerjanya yang bersifat sebagai bangunan sementara dengan terlebih dahulu mendapat arahan teknis dari Dinas.**
- (2) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibongkar dan dibersihkan paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender setelah kegiatan pelaksanaan konstruksi selesai.**

#### **Pasal 115**

- (1) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi, jalan dan pintu keluar masuk pada lokasi kegiatan/proyek harus dibuat dan ditempatkan dengan tidak mengganggu kelancaran lalu-lintas serta tidak merusak prasarana kota.**
- (2) Apabila jalan masuk lokasi kegiatan/proyek sebagaimana dimaksud ayat (1) melintasi trotoar dan saluran umum, maka wajib dibuat konstruksi pengamanan berupa jembatan sementara untuk lalu-lintas kendaraan keluar dan masuk lokasi kegiatan/proyek.**
- (3) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi harus dilengkapi dengan alat pemadam api sesuai ketentuan yang berlaku dan sarana pembersih roda bagi kendaraan yang keluar dari lokasi kegiatan/proyek.**

- (4) Pada kegiatan pelaksanaan konstruksi yang tingginya lebih dari 40 m (empat puluh meter) harus dilengkapi dengan lampu tanda untuk menghindari kecelakaan lalu-lintas udara, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Penempatan dan pemakaian bahan maupun peralatan untuk kegiatan pelaksanaan konstruksi tidak boleh menimbulkan bahaya dan/atau gangguan terhadap lingkungannya.
- (6) Segala kerugian pihak lain yang ditimbulkan akibat kegiatan pelaksanaan konstruksi dan kerusakan fisik lingkungan yang ditimbulkan, menjadi beban dan tanggung jawab pelaksana dan/atau pemilik bangunan.
- (7) Pelaksanaan penggantian terhadap kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak antara pelaksana dan/atau pemilik bangunan dengan pihak yang dirugikan dan dapat difasilitasi oleh Pemerintah Daerah.

#### **Pasal 116**

- (1) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi, penggalian pondasi atau *basement* yang memerlukan *dewatering* (penurunan muka air) pelaksanaannya tidak boleh merusak lingkungan sekitar.
- (2) Tata cara dan persyaratan pelaksanaan *dewatering* (penurunan muka air) ditetapkan oleh Dinas, berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **Pasal 117**

- (1) Pekerjaan tertentu yang menurut sifat dan jenis pengamanannya memerlukan keahlian khusus harus dilakukan oleh tenaga ahli.
- (2) Percobaan pembebanan untuk struktur bangunan harus dilaksanakan oleh pelaksana dan diawasi oleh direksi pengawas serta mengikuti persyaratan teknis, standar dan prosedur yang berlaku.

#### **Pasal 118**

- (1) Apabila ada keraguan mengenai keamanan dari suatu struktur atau komponen struktur, Dinas dapat meminta supaya dilakukan penelitian terhadap kekuatan struktur.
- (2) Apabila pemasangan bahan finishing hasilnya dinilai kurang memenuhi persyaratan maka harus dilakukan perbaikan/penggantian.
- (3) Apabila mutu bahan hasil pengujian sebagaimana dimaksud ayat (1) tidak memenuhi persyaratan maka Dinas dapat memerintahkan untuk mengganti bahan yang sudah terpasang.
- (4) Mutu bahan struktur bangunan yang belum lazim digunakan harus dibuktikan dahulu dengan test atau diuji dengan test laboratorium pengujian yang ditunjuk oleh Dinas.

#### **Pasal 119**

- (1) Pada pekerjaan pondasi tiang pancang yang menggunakan sambungan harus dilakukan pengawasan dan pengamatan oleh tenaga ahli.
- (2) Pada pekerjaan pondasi tiang baja, harus dilakukan pengawasan dan pengamatan terhadap gejala kelelahan tiang dimaksud akibat pemancangan.

#### **Pasal 120**

- (1) Pengamanan wajib dilakukan pada pelaksanaan pondasi yang dapat mengganggu stabilitas bangunan di lokasi yang berbatasan.**
- (2) Dinas dapat memerintahkan untuk mengubah sistem pondasi yang dipakai apabila dalam pelaksanaannya mengganggu atau membahayakan keamanan dan keselamatan disekitarnya.**

#### **Pasal 121**

- (1) Pada pelaksanaan kegiatan membangun bangunan tinggi dan/atau bangunan lainnya yang dapat menimbulkan bahaya, wajib dipasang jaring pengaman.**
- (2) Pada pelaksanaan kegiatan membangun bangunan tinggi dan/atau bangunan lainnya, pembuangan puing dan/atau sisa bahan bangunan harus dilaksanakan dengan sistem yang aman dan tidak mengganggu lingkungan.**
- (3) Pelaksana dan/atau pemilik bangunan wajib dengan segera membersihkan segala kotoran dan/atau memperbaiki segala kerusakan terhadap lingkungan ataupun sarana prasarana kota akibat pelaksanaan pembangunan.**
- (4) Pelaksanaan pembersihan dan perbaikan terhadap kerusakan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak antara pelaksana dan/atau pemilik bangunan dengan pihak yang dirugikan dan dapat difasilitasi oleh Pemerintah Daerah.**

#### **Pasal 122**

- (1) Apabila dalam pelaksanaan pembangunan terjadi kegagalan struktur maka pembangunan harus dihentikan dan dilakukan pengamanan terhadap manusia dan lingkungannya.**
- (2) Apabila hasil penelitian terhadap kegagalan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak dapat diatasi dengan penguatan dan dapat mengakibatkan penurunan struktur maka bangunan tersebut harus dibongkar.**

#### **Paragraf 5**

#### **Pengawasan Konstruksi**

#### **Pasal 123**

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung merupakan kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.**
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.**
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.**
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, terhadap IMB gedung yang telah diberikan.**

#### **Pasal 124**

- (1) Bupati berwenang melakukan pengawasan dan pemeriksaan terhadap pelaksanaan konstruksi dan menetapkan ketentuan pengawasan bangunan pada lingkungan khusus.**
- (2) Pengawasan dan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh petugas.**

#### **Pasal 125**

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.**
- (2) Petugas pengawas lapangan berwenang untuk :**
  - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat;**
  - b. memeriksa bahan bangunan yang digunakan sesuai atau tidak dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS;**
  - c. memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat dan/atau alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatan umum; dan**
  - d. memerintahkan menghentikan untuk sementara waktu dan/atau membongkar pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya apabila:**
    - 1) pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan;**
    - 2) peringatan tertulis dari Dinas tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.**

#### **Pasal 126**

**Pengawas pelaksanaan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 melaporkan dimulainya pelaksanaan dan hasil tahapan perkembangan bangunan gedung kepada Bupati melalui Dinas dengan tembusan disampaikan kepada pemilik dan/atau pengelola bangunan gedung.**

#### **Paragraf 6**

#### **Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung Pasal 127**

- 1) SLF merupakan salah satu cara untuk pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung.**
- 2) Bupati menerbitkan SLF terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (4) sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.**
- 3) Bupati memberikan SLF apabila bangunan gedung yang diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.**
- 4) Prosedur dan tata cara penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.**

#### **Pasal 128**

- (1) Pemilik bangunan gedung sebelum memanfaatkan bangunan mengajukan permohonan SLF kepada Bupati.**
- (2) Persyaratan permohonan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :**
  - a. berita acara pemeriksaan;**
  - b. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as built drawing*); dan**

**c. fotokopi IMB.**

- (3) Apabila berdasarkan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2), sudah sesuai dengan IMB, Bupati menerbitkan SLF.**
- (4) Apabila berdasarkan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditemukan perubahan bentuk dan/atau pemanfaatan fungsi bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB maka pemilik diwajibkan segera mengajukan permohonan IMB yang baru kepada Bupati.**

**Pasal 129**

- (1) Setiap bangunan gedung tertentu yang telah selesai dibangun sebelum digunakan lebih dahulu harus mempunyai SLF.**
- (2) Bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:**
  - a. bangunan gedung untuk kepentingan umum;**
  - b. bangun-bangunan dan pertandaan; dan**
  - c. bangunan gedung fungsi khusus**
- (3) SLF bangunan gedung dapat diberikan:**
  - a. atas permintaan pemilik atau pengguna bangunan gedung pada saat selesai dibangun dan/atau setelah selesai masa berlakunya SLF bangunan gedung;**
  - b. adanya perubahan fungsi, perubahan beban, atau perubahan bentuk bangunan gedung;**
  - c. adanya rehabilitasi/renovasi kerusakan bangunan gedung akibat bencana seperti gempa bumi, tanah longsor, kebakaran, dan/atau bencana lainnya; dan**
  - d. adanya laporan masyarakat terhadap bangunan gedung yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya.**

**Pasal 130**

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh Bupati berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung sesuai dengan IMB gedung.**
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan :**
  - a. untuk bangunan gedung setiap 5 (lima) tahun sekali;**
  - b. untuk bangun-bangunan dan pertandaan setiap 1 (satu) tahun sekali.**
- (3) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan SLF kepada Bupati paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku SLF berakhir.**

**Pasal 131**

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan gedung, petugas dapat meminta kepada pemilik bangunan gedung untuk memperlihatkan SLF beserta lampirannya.**
- (2) Bupati dapat menghentikan penggunaan bangunan gedung apabila pemilik bangunan gedung tidak memiliki SLF dan/atau bangunan gedung penggunaannya tidak sesuai dengan SLF.**
- (3) Penghentian penggunaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan terlebih dahulu memberikan surat peringatan tertulis.**

- (4) Apabila pemilik bangunan gedung tidak mengindahkan surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bupati dapat mencabut SLF.
- (5) Tata cara pencabutan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Bagian Ketiga  
Pemanfaatan  
Paragraf 1  
Pasal 132**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (3) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum, harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.
- (5) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13 dan Pasal 14 Peraturan Daerah ini.
- (6) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (7) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Paragraf 2  
Pemeliharaan Bangunan Gedung  
Pasal 133**

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (3) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan SLF yang ditetapkan oleh Bupati.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 134**

Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 133 ayat (2) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

**Paragraf 3  
Perawatan Bangunan Gedung  
Pasal 135**

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Hubungan kerja antara penyedia jasa perawatan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (4) Rencana teknis perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.
- (5) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Bupati.
- (6) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perawatan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 136**

Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

**Pasal 137**

- (1) Pelaksanaan konstruksi pada kegiatan perawatan mengikuti ketentuan dalam Pasal 110 sampai dengan Pasal 125.
- (2) Hasil kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 ayat (1) dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan SLF yang ditetapkan oleh Bupati.

**Paragraf 4  
Pemeriksaan Secara Berkala  
Bangunan Gedung  
Pasal 138**

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**
- (2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan SLF.**
- (3) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dicatat dalam bentuk laporan.**
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.**

### **Pasal 139**

- (1) Dalam hal pemeriksaan secara berkala menggunakan tenaga penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138 ayat (1) maka lingkup pelayanan jasa pengkajian teknis bangunan gedung meliputi:
  - a. pemeriksaan dokumen administratif, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;**
  - b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;**
  - c. kegiatan analisis dan evaluasi; dan**
  - d. kegiatan penyusunan laporan.****
- (2) Hubungan kerja antara penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.**

### **Paragraf 5 Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung Pasal 140**

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

### **Bagian Keempat Pelestarian Paragraf 1 Pasal 141**

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya harus dilindungi dan dilestarikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**
- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang harus dilaksanakan secara tertib administrasi dan dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah**

pelestarian, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

- (3) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau pemerintah dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi kegiatan perbaikan, pemugaran, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (5) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **Paragraf 2**

#### **Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan Pasal 142**

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan merupakan bangunan gedung berumur sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.
- (2) Pemilik, masyarakat, pemerintah daerah dan/atau pemerintah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam skala lokal atau setempat ditetapkan dengan Keputusan Bupati setelah mendapat pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (4) Bangunan gedung dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik.
- (5) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.
- (6) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat ditinjau secara berkala setiap 5 (lima) tahun sekali.

#### **Pasal 143**

- (1) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 berdasarkan klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan nilai sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas klasifikasi utama, madya dan pratama.

- (3) Klasifikasi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.**
- (4) Klasifikasi madya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk asli eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya.**
- (5) Klasifikasi pratama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya serta dengan tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.**
- (6) Penetapan klasifikasi dilakukan oleh Bupati sesuai dengan kriteria berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**

#### **Pasal 144**

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 142 dan Pasal 143.**
- (2) Identifikasi dan dokumentasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya meliputi:**
  - a. identifikasi umur bangunan gedung, sejarah kepemilikan, sejarah penggunaan, nilai arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologinya serta nilai arkeologisnya;**
  - b. dokumentasi gambar teknis dan foto bangunan gedung serta lingkungannya.**

#### **Paragraf 3**

#### **Pemanfaatan Bangunan Gedung Yang Dilindungi dan Dilestarikan**

#### **Pasal 145**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 ayat (2) dilakukan oleh pemilik dan atau pengguna sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**
- (2) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya yang akan dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan, maka pemanfaatannya harus sesuai dengan ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.**
- (3) Dalam hal bangunan gedung dan atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya yang akan dialihkan haknya kepada pihak lain, pengalihan haknya harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**
- (4) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya yang akan dialihkan fungsinya, maka fungsi yang baru harus memperhatikan kesesuaian bangunannya dengan klasifikasinya.**
- (5) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang akan dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan/atau lingkungannya sesuai dengan klasifikasinya.**

#### **Pasal 146**

- (1) Bupati dapat menetapkan atau memberikan insentif kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang dilindungi dan/atau dilestarikan.**
- (2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk :**
  - a. keringanan dan/atau pembebasan pajak dan/atau retribusi;**
  - b. bantuan dana untuk pemeliharaan, perawatan dan/atau perbaikan; dan**
  - c. bentuk insentif lain yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**
- (3) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan klasifikasi bangunan dan kemampuan keuangan Pemerintah Daerah**

#### **Pasal 147**

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

#### **Pasal 148**

- (1) Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan merupakan kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.**
- (2) Pelaksanaan pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 110 dan Pasal 123.**
- (3) Pelaksanaan pemugaran harus memperhatikan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3), perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak dan metode pelaksanaan, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.**
- (4) Penambahan bangunan baru pada bangunan cagar budaya klasifikasi madya dan pratama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143 ayat (2), harus memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**

#### **Pasal 149**

**Dalam hal pemanfaatan terhadap bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan tidak dilaksanakan sesuai ketentuan dalam Pasal 145, Pasal 146, Pasal 147 dan Pasal 148, maka Bupati berwenang untuk :**

- a. menghentikan pemanfaatan dan/atau kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemugaran terhadap bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan, untuk selanjutnya dilakukan pengkajian terhadap rencana pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan dan pemugaran oleh Tim Ahli Bangunan Gedung dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**
- b. memberikan sanksi administratif dan/atau sanksi pidana kepada pemilik dan/atau pengguna sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**

**Bagian Kelima  
Pembongkaran  
Paragraf 1  
Pasal 150**

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

**Paragraf 2  
Penetapan Pembongkaran  
Pasal 151**

- (1) Dinas mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.**
  - (2) Hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akan dibongkar.**
  - (3) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:**
    - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;**
    - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan ruang gedung dan/atau lingkungannya; dan**
    - c. tidak memiliki IMB.**
  - (4) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan b ditetapkan oleh Bupati berdasarkan hasil pengkajian teknis dari Dinas dalam bentuk rekomendasi.**
  - (5) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3), kecuali untuk rumah tinggal tunggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.**
- 
- (6) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang ditetapkan oleh Bupati.**
  - (7) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman teknis berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**

**Pasal 152**

- (1) Pemilik bangunan gedung dapat mengajukan permohonan untuk membongkar bangunannya.**
- (2) Permohonan membongkar bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi penjelasan tertulis yang memuat :**
  - a. tujuan atau alasan membongkar bangunan gedung;**
  - b. cara membongkar bangunan gedung; dan**
  - c. hal-hal lain yang secara teknis dianggap perlu.**

- (3) Permohonan membongkar bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan secara tertulis kepada Bupati oleh perorangan atau badan/lembaga.**
- (4) Permohonan membongkar bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dilengkapi dengan dokumen perencanaan pembongkaran bangunan gedung.**

#### **Pasal 153**

- (1) Perencanaan pembongkaran bangunan gedung yang menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dibuat oleh penyedia jasa perencanaan teknis.**
- (2) Perencanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:**
  - a. mekanisme pembongkaran bangunan gedung;**
  - b. pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung.**

#### **Pasal 154**

- (1) Dinas mengadakan penelitian atas Perencanaan pembongkaran bangunan gedung yang diajukan meliputi syarat-syarat administrasi, teknik dan lingkungan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**
- (2) Dinas memberikan rekomendasi aman atas rencana pembongkaran bangunan gedung apabila perencanaan pembongkaran bangunan gedung yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan.**

#### **Paragraf 3**

#### **Pelaksanaan Pembongkaran**

#### **Pasal 155**

- (1) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung dimulai paling lama 5 (lima) hari kerja setelah Surat Ketetapan Pembongkaran diterima.**
- (2) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung berdasarkan dokumen perencanaan pembongkaran bangunan gedung yang telah direkomendasi Dinas.**

#### **Pasal 156**

- (1) Selama pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung, pemilik harus menempatkan Surat Ketetapan Pembongkaran bangunan beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pengawasan.**
- (2) Petugas dalam rangka pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berwenang:**
  - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan pembongkaran bangunan gedung;**
  - b. memeriksa perlengkapan dan peralatan yang digunakan untuk pembongkaran bangunan gedung atau bagian-bagian bangunan gedung yang dibongkar sesuai dengan persyaratan yang dituangkan dalam rekomendasi Dinas; dan**
  - c. melarang perlengkapan, peralatan, dan cara yang digunakan untuk pembongkaran bangunan gedung yang berbahaya bagi pekerja, masyarakat sekitar dan lingkungan, serta memerintahkan mentaati cara-cara yang telah dituangkan dalam rekomendasi Dinas.**

## **Pasal 157**

- (1) Apabila dalam pelaksanaan pembongkaran ternyata menimbulkan dampak, maka kegiatan pembongkaran harus dihentikan sementara dan dilakukan pengkajian ulang oleh Dinas untuk mendapatkan rekomendasi lebih lanjut.**
- (2) Segala akibat yang ditimbulkan dari pelaksanaan pembongkaran menjadi tanggungjawab pemilik dan/atau pelaksana.**

## **BAB VII PERAN MASYARAKAT Bagian Kesatu Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban Pasal 158**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.**
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.**
- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.**
- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung.**
- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Bupati terhadap:
  - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau**
  - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.****

## **Pasal 159**

**Bupati wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 158 ayat (5), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.**

## **Pasal 160**

- (1) Masyarakat ikut menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.**
- (2) Dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada pihak yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang.**

## **Pasal 161**

- (1) Dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah laporan masyarakat diterima instansi yang berwenang wajib menindaklanjuti laporan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 160 ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.**
- (2) Penyampaian hasil tindak lanjut laporan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja.**

**Bagian Kedua  
Pemberian Masukan terhadap Penyusunan  
dan/atau Penyempurnaan Peraturan,  
Pedoman dan Standar Teknis  
Pasal 162**

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

**Bagian Ketiga  
Penyampaian Pendapat dan  
Pertimbangan  
Pasal 163**

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.**
- (2) Pendapat dan pertimbangan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui Tim Ahli Bangunan Gedung dengan mengikuti prosedur dan dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya.**

**Pasal 164**

- (1) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 dan Pasal 109 atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Daerah.**
- (2) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.**

**Bagian Keempat  
Pelaksanaan Gugatan Perwakilan  
Pasal 165**

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

**Pasal 166**

Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah:

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

**BAB VIII  
PEMBINAAN PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG  
Pasal 167**

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

**Pasal 168**

- (1) Pemberdayaan kepada penyelenggaraan bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan, sosialisasi, diseminasi dan pelatihan.
- (2) Pengawasan dilakukan melalui pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.

**Pasal 169**

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

- a. pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
- b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
- c. program penataan bangunan dan lingkungannya yang aman, sehat dan serasi.

**Pasal 170**

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan daerah di bidang bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan IMB gedung dan SLF bangunan gedung, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

**BAB IX**  
**SISTEM INFORMASI DAN DATA**  
**Pasal 171**

Pemerintah Daerah mengembangkan sistem informasi dan data penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun-bangunan dalam suatu sistem database dan sistem informasi yang efektif, transparan dan akuntabel.

**Pasal 172**

- (1) Pemerintah Daerah mengelola data dan informasi mengenai penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun-bangunan.
- (2) Pemutakhiran data dan informasi dilakukan secara periodik dan didokumentasikan secara resmi sebagai dokumen publik.
- (3) Pemerintah Daerah menyusun dan mengembangkan sistem informasi dan data penyelenggaraan bangunan gedung serta menyelenggarakan pengumpulan, pengolahan, analisis, penyimpanan, penyajian dan penyebaran data mengenai :
  - a. RTRW dan Bangunan;
  - b. penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
  - c. SLF; dan
  - d. penetapan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan.
- (4) Data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan oleh setiap orang dan/atau masyarakat dengan tetap memperhatikan kepentingan Pemerintah Daerah.

**Pasal 173**

- (1) Pemerintah Daerah membangun jaringan informasi penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun bangunan dapat bekerjasama dengan pihak lain.
- (2) Sistem informasi dan data penyelenggaraan bangunan gedung harus dapat diakses dengan mudah dan cepat oleh seluruh pengguna data.
- (3) Setiap orang dan/atau badan yang memanfaatkan dan menyelenggarakan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib menyampaikan data dan informasi kepada Pemerintah Daerah paling lambat 60 (enam puluh) hari kerja sejak dimulainya pemanfaatan bangunan gedung.

**BAB X**  
**SANKSI ADMINISTRASI**  
**Bagian Kesatu**  
**Pasal 174**

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

- (2) Selain pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh perseratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.**
- (3) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang jasa konstruksi.**

**Bagian Kedua  
Tahap Pembangunan  
Pasal 175**

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 14 ayat (6), Pasal 21 ayat (4), Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 35 ayat (1), Pasal 36 ayat (1), Pasal 112 ayat (2), Pasal 135 ayat (3) dan ayat (5), dan Pasal 148 ayat (2) dikenakan sanksi peringatan tertulis.**
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.**
- (3) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan bangunan gedung.**
- (4) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan gedung, dan perintah pembongkaran bangunan gedung.**
- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.**
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh perseratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.**
- (7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung.**

**Pasal 176**

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 20 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya IMB gedung.**
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki IMB gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.**

**Bagian Ketiga  
Tahap Pemanfaatan  
Pasal 177**

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 14 ayat (3), Pasal 34 ayat (1), Pasal 130 ayat (2), Pasal 132 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), Pasal 133 ayat (1), Pasal 145 ayat (2) dan ayat (5), dikenakan sanksi peringatan tertulis.**
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan SLF.**
- (3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan SLF.**
- (4) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat laik fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1 % (satu per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.**

**BAB XI**  
**KETENTUAN PENYIDIKAN**  
**Pasal 178**

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

- h. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa;
  - i. menghentikan penyidikan; dan
  - j. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui pejabat Polisi Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

**BAB XII**  
**KETENTUAN PIDANA**  
**Pasal 179**

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diancam dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

**Pasal 180**

- (1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini sehingga mengakibatkan bangunan gedung tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda.
- (2) Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 1% (satu per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
  - b. pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 2% (dua per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup; dan
  - c. pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 3% (tiga per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

**BAB XIII**  
**KETENTUAN PERALIHAN**  
**Pasal 181**

- (1) Permohonan izin yang diajukan dan diterima sebelum tanggal berlakunya Peraturan Daerah ini dan masih dalam proses penyelesaian, diproses berdasarkan ketentuan yang lama.
- (2) IMB yang sudah diterbitkan berdasarkan ketentuan yang lama tetapi izin penggunaannya belum diterbitkan, berlaku ketentuan yang lama.
- (3) Bagi bangunan gedung yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku dan belum memiliki IMB, diwajibkan memiliki IMB melalui program pemutihan terhitung sejak berlakunya Peraturan Daerah ini.
- (4) Pemutihan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus berpedoman pada ketentuan Peraturan Daerah ini.

**(5) Pemutihan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diberikan sepanjang lokasi bangunan sesuai dengan RTRW.**

**Pasal 182**

**Bangunan gedung tertentu yang sudah berdiri sebelum Peraturan Daerah ini berlaku ketentuan yang lama, dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) tahun bangunan gedung tertentu wajib memiliki SLF sejak berlakunya Peraturan Daerah ini.**

**BAB XIV  
KETENTUAN PENUTUP  
Pasal 183**

**Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.**

**Pasal 184**

**Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Temanggung Nomor 19 tahun 1995 tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Temanggung Tahun 1996 Nomor 13) sepanjang mengenai penyelenggaraan bangunan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.**

**Pasal 185**

**Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.**

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

**Ditetapkan di Temanggung  
pada tanggal**

**BUPATI TEMANGGUNG,**

**HASYIM AFANDI**

**Diundangkan di Temanggung  
pada tanggal**

**SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN TEMANGGUNG**

**BAMBANG AROCHMAN**

**PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TEMANGGUNG  
NOMOR 15 TAHUN 2011  
TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG**

**I. UMUM**

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung maka bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktifitas dan jati diri manusia oleh karena itu penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Bahwa pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dimaksud bertujuan untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya serta mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan serta mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Temanggung Nomor 19 tahun 1995 tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Temanggung Tahun 1996 Nomor 13) sepanjang mengenai penyelenggaraan bangunan sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud diatas perlu membentuk Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Bangunan Gedung.

**II. PASAL DEMI PASAL**

**Pasal 1**  
Cukup jelas  
**Pasal 2**  
Cukup jelas  
**Pasal 3**  
Cukup jelas  
**Pasal 4**  
Cukup jelas  
**Pasal 5**  
Cukup jelas  
**Pasal 6**  
Cukup jelas  
**Pasal 7**  
Cukup jelas  
**Pasal 8**  
Cukup jelas  
**Pasal 9**  
Ayat (1)  
Cukup jelas

**Ayat (2)**

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

Bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain adalah bangunan gedung rumah-toko (ruko), atau bangunan gedung rumah-kantor (rukan), atau bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran, bangunan gedung mal-perhotelan dan sejenisnya.

**Ayat (3)**

Cukup jelas

**Ayat (4)**

Cukup jelas

**Pasal 10**

**Ayat (1)**

Bangunan gedung fungsi hunian tunggal misalnya rumah tinggal tunggal; hunian jamak misalnya rumah deret, rumah susun; hunian sementara misalnya asrama, motel, hostel; hunian campuran misalnya rumah toko, rumah kantor.

**Ayat (2)**

Cukup jelas.

**Ayat (3)**

- a. bangunan gedung perkantoran meliputi : perkantoran milik pemerintah/swasta dan sejenisnya.
- b. bangunan gedung perdagangan meliputi : pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya.
- c. bangunan gedung perindustrian meliputi : industri kecil, industri sedang, industri besar/berat dan sejenisnya.
- d. bangunan gedung perhotelan meliputi : hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya.
- e. bangunan gedung wisata dan rekreasi.

- f. bangunan gedung terminal meliputi : stasiun kereta api, terminal bus, halte bus dan sejenisnya.
- g. bangunan gedung tempat penyimpanan meliputi : gudang, gedung tempat parkir dan sejenisnya.
- h. bangunan menara telekomunikasi adalah tower yang digunakan sebagai alat bantu telekomunikasi.
- i. bangunan pertandaan adalah konstruksi yang digunakan sebagai sarana periklanan, tugu, gapura dan sejenisnya.

#### **Ayat (4)**

- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan meliputi: sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, sekolah tinggi/universitas dan sejenisnya.
- b. bangunan gedung pelayanan kesehatan meliputi : puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit kelas A, B dan C, dan sejenisnya.
- c. bangunan gedung kebudayaan meliputi : museum, gedung kesenian dan sejenisnya.
- d. bangunan gedung laboratorium.
- e. bangunan gedung pelayanan umum meliputi : terminal, stasiun, bandara dan sejenisnya.

#### **Ayat (5)**

Penetapan bangunan gedung dengan fungsi khusus oleh menteri dilakukan berdasarkan kriteria bangunan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional seperti: Istana Kepresidenan, gedung kedutaan besar RI, Lembaga Pemasyarakatan (LP) dan sejenisnya dan/atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.

Menteri menetapkan penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus dengan mempertimbangkan usulan dari instansi berwenang terkait.

#### **Ayat (6)**

Cukup jelas

### **Pasal 11**

Cukup jelas.

### **Pasal 12**

#### **Ayat (1)**

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

Dengan ditetapkannya fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang akan dibangun, maka pemenuhan persyaratan administratif dan teknisnya dapat lebih efektif dan efisien.

#### **Ayat (2)**

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

- b. Klasifikasi bangunan tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana.**
- c. Klasifikasi bangunan khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.**

**Ayat (3)**

- a. Klasifikasi bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.**
- b. Klasifikasi bangunan semi-permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.**
- c. Klasifikasi bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.**

**Ayat (4)**

- a. Klasifikasi bangunan tingkat resiko kebakaran tinggi adalah bangunan gedung yang karena fungsinya dan desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya tinggi.**
- b. Klasifikasi bangunan tingkat resiko kebakaran sedang adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang.**
- c. Klasifikasi bangunan tingkat resiko kebakaran rendah adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah.**

**Ayat (5)**

**Zonasi gempa yang ada di Indonesia berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa terdiri dari Zona I sampai dengan Zona VI, atau yang ditetapkan dalam pedoman/standar teknis.**

**Ayat (6)**

- a. Lokasi padat pada umumnya lokasi yang terletak di daerah perdagangan/pusat kota.**
- b. lokasi sedang pada umumnya terletak di daerah permukiman.**
- c. lokasi renggang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan.**

**Ayat (7)**

**Cukup jelas**

**Ayat (8)**

- a. Bangunan gedung milik negara, misalnya: gedung kantor dinas, gedung sekolah negeri, gedung rumah sakit pemerintah, gudang pemerintah, rumah negara dan lain-lain.**
- b. Bangunan gedung milik badan usaha adalah bangunan gedung milik suatu perusahaan berbadan hukum yang pengadaannya dibiayai perusahaan tersebut dan digunakan untuk melakukan kegiatan usahanya.**

- c. Bangunan gedung milik perorangan/masyarakat adalah bangunan gedung yang pengadaannya dibiayai oleh perorangan/masyarakat untuk keperluan perorangan/masyarakat tersebut.

#### **Pasal 13**

**Ayat (1)**

Cukup jelas.

**Ayat (2)**

Pengusulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dicantumkan dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung. Dalam hal pemilik bangunan gedung berbeda dengan pemilik tanah, maka dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung harus ada persetujuan pemilik tanah.

Usulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung.

**Ayat (3)**

Cukup jelas.

#### **Pasal 14**

**Ayat (1)**

Perubahan fungsi misalnya dari bangunan gedung fungsi hunian menjadi bangunan gedung fungsi usaha.

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

Perubahan fungsi dan klasifikasi misalnya bangunan gedung hunian semi permanen menjadi bangunan gedung usaha permanen.

**Ayat (2)**

Cukup jelas.

**Ayat (3)**

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

Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses IMB alih fungsi bangunan gedung.

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

**Ayat (4)**

Cukup jelas.

**Ayat (5)**

Cukup jelas.

**Ayat (6)**

Cukup jelas.

**Pasal 15**

**Cukup jelas.**

**Pasal 16**

**Cukup jelas**

**Pasal 17**

**Cukup jelas**

**Pasal 18**

**Ayat (1)**

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

**Dalam mengajukan permohonan IMB gedung, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas kavling/persil.**

**Ayat (2)**

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

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (4)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 19**

**Cukup jelas**

**Pasal 20**

**Ayat (1)**

**IMB gedung merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, yang menjadi alat pengendali penyelenggaraan bangunan gedung.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas**

**Ayat (4)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (5)**

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

- a. daerah rawan gempa;**
- b. daerah rawan longsor;**
- c. daerah rawan banjir;**
- d. daerah rawan angin;**
- e. tanah pada lokasi yang tercemar (*brown field area*);**
- f. kawasan pelestarian; dan/atau**
- g. kawasan yang diberlakukan arsitektur tertentu.**

**Ayat (6)**

**Cukup jelas**

**Pasal 21**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas**

**Ayat (4)**

**IMB gedung merupakan salah satu prasyarat utama yang harus dipenuhi oleh pemilik bangunan gedung dalam mengajukan permohonan kepada instansi/perusahaan yang berwenang untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kota seperti penyambungan jaringan listrik, jaringan air minum, jaringan telepon.**

**Ayat (5)**

**Cukup jelas**

**Pasal 22**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

**Cukup Jelas**

**Ayat (3)**

**Yang dimaksud dengan mudah adalah kemudahan persyaratan dan pelayanan pengajuan IMB.**

**Yang dimaksud dengan akurat adalah ketepatan dan kebenaran terhadap dokumen perijinan.**

**Yang dimaksud dengan tepat waktu adalah proses penerbitan perijinan IMB sesuai dengan standar pelayanan yang ditetapkan.**

**Yang dimaksud transparan adalah keterbukaan dalam proses penerbitan IMB termasuk dalam hal pengenaan biaya tidak diperbolehkan adanya pungutan selain retribusi yang telah ditetapkan**

**Pasal 23**

**Cukup jelas**

**Pasal 24**

**Cukup jelas.**

**Pasal 25**

**Cukup jelas**

**Pasal 26**

**Cukup jelas**

**Pasal 27**

**Cukup jelas**

**Pasal 28**

**huruf a**

**cukup jelas**

**huruf b**

**cukup jelas**

**huruf c**

**cukup jelas**

**huruf d**

**cukup jelas**

**huruf e**

**cukup jelas**

**huruf f**

**Yang dimaksud dengan bangunan sementara atau darurat adalah bedeng, bangsal kerja dan kelengkapannya untuk pelaksanaan pembangunan. Dan dalam waktu paling lama 30 hari kalender setelah bangunan selesai, bangunan sederhana atau darurat tersebut sudah harus dibongkar.**

**Pasal 29**

**Cukup jelas**

**Pasal 30**

**Cukup jelas**

**Pasal 31**

**Ayat (1)**

**Fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan lokasi sebagai akibat perubahan RTRW, RDTRK dan/atau RTBL dilakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali untuk rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun, sejak pemberitahuan penetapan rencana tata ruang oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas**

**Pasal 32**

**Cukup jelas**

**Pasal 33**

**Ayat (1)**

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

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

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

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

**Ayat (2)**

**Cukup jelas**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas**

**Ayat (4)**

**Cukup jelas**

**Ayat (5)**

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

#### **Pasal 34**

##### **Ayat (1)**

**Cukup jelas**

##### **Ayat (2)**

**Dalam hal pemilik tanah memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum, misalnya untuk taman atau prasarana/sarana publik lainnya, maka pemilik bangunan dapat diberikan kompensasi/insentif oleh pemerintah daerah.**

**Kompensasi dapat berupa kelonggaran KLB (bukan KDB), sedangkan insentif dapat berupa keringanan pajak atau retribusi.**

#### **Pasal 35**

##### **Ayat (1)**

**Cukup jelas**

##### **Ayat (2)**

**Cukup jelas**

##### **Ayat (3)**

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

##### **Ayat (4)**

**Cukup jelas**

#### **Pasal 36**

##### **Ayat (1)**

**Dalam mendirikan, merehabilitasi, merenovasi seluruh atau sebagian dan/atau memperluas bangunan gedung, pemilik tidak diperbolehkan melanggar jarak bebas minimal yang telah ditetapkan dalam surat keterangan rencana kabupaten/kota untuk kavling/persil/kawasan yang bersangkutan berdasarkan RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL.**

##### **Ayat (2)**

**Cukup jelas**

##### **Ayat (3)**

**Letak garis sempadan bangunan gedung terluar untuk daerah di sepanjang jalan, diperhitungkan berdasarkan lebar daerah milik jalan dan peruntukan lokasi, serta diukur dari batas daerah milik jalan.**

**Letak garis sempadan bangunan gedung terluar untuk daerah sepanjang sungai/danau, diperhitungkan berdasarkan kondisi sungai, letak sungai, dan fungsi kawasan, serta diukur dari tepi sungai.**

##### **Ayat (4)**

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

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

**Pertimbangan kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan dan getaran.**

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

**Ayat (5)**

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

**Ayat (6)**

**Cukup jelas**

**Pasal 37**

**Cukup jelas**

**Pasal 38**

**Cukup jelas**

**Pasal 39**

**Cukup jelas**

**Pasal 40**

**Cukup jelas**

**Pasal 41**

**Cukup jelas**

**Pasal 42**

**Cukup jelas**

**Pasal 43**

**Cukup jelas**

**Pasal 44**

**Cukup jelas**

**Pasal 45**

**Cukup jelas**

**Pasal 46**

**Cukup jelas**

**Pasal 47**

**Cukup jelas**

**Pasal 48**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas**

**Ayat (4)**

**Cukup jelas**

**Ayat (5)**

**Cukup jelas**

**Ayat (6)**

Elemen *landscape* adalah benda atau tumbuhan yang merupakan bagian pengisian dan pembentuk taman

**Pasal 49**

**Ayat (1)**

Cukup jelas

**Ayat (2)**

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

Bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan adalah bangunan gedung yang dapat menyebabkan:

- a. perubahan pada sifat-sifat fisik dan/atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui berdasarkan pertimbangan ilmiah;
- c. terancam dan/atau punahnya spesies-spesies yang langka dan/atau endemik, dan/atau dilindungi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kerusakan habitat alaminya;
- d. kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (seperti hutan lindung, cagar alam, taman nasional, dan suaka margasatwa) yang ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e. kerusakan atau punahnya benda-benda dan bangunan gedung peninggalan sejarah yang bernilai tinggi;
- f. perubahan areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi;
- g. timbulnya konflik atau kontroversi dengan masyarakat dan/atau pemerintah.

**Pasal 50**

Cukup jelas

**Pasal 51**

Cukup jelas

**Pasal 52**

Cukup jelas

**Pasal 53**

Cukup jelas.

**Pasal 54**

Cukup jelas

**Pasal 55**

**Ayat (1)**

Cukup jelas

**Ayat (2)**

Cukup jelas

**Ayat (3)**

Cukup jelas

**Ayat (4)**

Cukup jelas

**Ayat (5)**

Untuk bangunan sederhana yaitu:

- a. rumah tinggal tunggal dan/atau deret tidak bertingkat
- b. rumah tinggal tunggal dan/atau deret bertingkat 1 (dua lantai)
- c. bangunan dengan bentang struktur < 8 m (kurang dari delapan meter)

Untuk bangunan sederhana mencantumkan detail teknis/dimensi struktur (sloof, kolom, balok, kuda-kuda dan pondasi), sedangkan diluar a,b,c diatas harus melampirkan perhitungan konstruksi/struktur.

**Ayat (6)**

Cukup jelas

#### **Pasal 56**

**Ayat (1)**

huruf a.

Cukup jelas

huruf b.

Cukup jelas

huruf c.

Analisis teristik adalah analisis yang mencakup komponen-komponen secara aktuil desain gambarnya termasuk menghitung karakteristik yang dipengaruhi oleh kemiringan lahan, susunan struktur tanah (sondir) dan kondisi lingkungannya.

huruf d.

Cukup jelas

**Ayat (2)**

Cukup jelas

#### **Pasal 57**

Cukup jelas

#### **Pasal 58**

Cukup jelas.

#### **Pasal 59**

Cukup jelas

#### **Pasal 60**

Cukup jelas

#### **Pasal 61**

Cukup jelas

#### **Pasal 62**

Cukup jelas.

#### **Pasal 63**

**Ayat (1)**

Sistem proteksi pasif adalah suatu sistem proteksi kebakaran pada bangunan gedung yang berbasis pada design struktur dan arsitektur sehingga bangunan gedung itu sendiri secara struktural stabil dalam waktu tertentu dan dapat menghambat penjalaran api serta panas bila terjadi kebakaran.

Sistem proteksi aktif adalah sistem deteksi dan alarm kebakaran, sistem hidran, *hose-reel*, sistem *sprinkler* dan pemadam api ringan.

**Ayat (2)**

Cukup jelas

**Ayat (3)**

Cukup jelas.

**Ayat (4)**

Cukup jelas

**Ayat (5)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (6)**

**Cukup jelas**

**Pasal 64**

**Cukup jelas**

**Pasal 65**

**Cukup jelas.**

**Pasal 66**

**Yang dimaksud *sprinkler* adalah alat pemadam kebakaran otomatis yang dapat memancarkan air secara menyebar kesegala arah setelah gelas yang berisi cairan pecah akibat suhu panas tinggi.**

**Pasal 67**

**Cukup jelas**

**Pasal 68**

**Cukup jelas**

**Pasal 69**

**Cukup jelas.**

**Pasal 70**

**Cukup jelas.**

**Pasal 71**

**Bagian bangunan adalah struktur fisik suatu bangunan seperti atap, dinding, lantai dan sebagainya.**

**Pasal 72**

**Cukup jelas.**

**Pasal 73**

**Cukup jelas**

**Pasal 74**

**Cukup jelas**

**Pasal 75**

**Cukup jelas**

**Pasal 76**

**Cukup jelas**

**Pasal 77**

**Cukup jelas**

**Pasal 78**

**Cukup jelas**

**Pasal 79**

**Cukup jelas**

**Pasal 80**

**Ayat (1)**

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

**Pencahayaan buatan merupakan pencahayaan yang bersumber dari sumber daya buatan.**

**Pencahayaan darurat yang berupa lampu darurat dipasang pada lobby dan koridor.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas**

**Ayat (4)**

**Tingkat iluminasi atau tingkat pencahayaan pada suatu ruangan pada umumnya didefinisikan sebagai tingkat pencahayaan rata-rata pada bidang kerja.**

**Yang dimaksud dengan bidang kerja adalah bidang horizontal imajiner yang terletak 0,75 m (nol koma tujuh puluh lima meter) di atas lantai pada seluruh ruangan.**

**Ayat (5)**

**Cukup jelas**

**Ayat (6)**

**Cukup jelas**

**Ayat (7)**

**Cukup jelas**

**Ayat (8)**

**Cukup jelas**

**Ayat (9)**

**Cukup jelas**

**Pasal 81**

**Cukup jelas**

**Pasal 82**

**Cukup jelas**

**Pasal 83**

**Cukup jelas**

**Pasal 84**

**Cukup jelas**

**Pasal 85**

**Cukup jelas**

**Pasal 86**

**Cukup Jelas**

**Pasal 87**

**Cukup jelas**

**Pasal 88**

**Cukup jelas**

**Pasal 89**

**Cukup jelas**

**Pasal 90**

**Cukup jelas**

**Pasal 91**

**Cukup jelas.**

**Pasal 92**

**Cukup jelas**

**Pasal 93**

**Cukup jelas**

**Pasal 94**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas**

**Ayat (2)**

**huruf a**

**Yang dimaksud gubahan masa bangunan adalah pengolahan bentuk-bentuk geometris termasuk didalamnya yang secara keseluruhan membentuk/ mempengaruhi tampak luar bangunan/arsitektur eksterior bangunan**

huruf b  
Cukup jelas  
huruf c  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas

Pasal 95  
Cukup jelas

Pasal 96  
Cukup jelas

Pasal 97  
Cukup jelas.

Pasal 98  
Cukup jelas

Pasal 99  
Cukup jelas

Pasal 100  
Cukup jelas.

Pasal 101  
Cukup jelas.

Pasal 102

Ayat (1)

Perencanaan pembangunan bangunan gedung adalah kegiatan penyusunan rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan persyaratan teknis yang ditetapkan sebagai pedoman dalam pelaksanaan dan pengawasan pembangunan.

Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung adalah kegiatan pendirian, penambahan, perubahan atau pemugaran konstruksi bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disusun.

Pengawasan pembangunan bangunan gedung adalah kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan hasil akhir pekerjaan atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Kaidah pembangunan yang berlaku memungkinkan sistem pembangunan seperti desain dan bangun (*design build*), bangun guna serah (*build, operate, and transfer*), bangun serah guna (*build, transfer and operate*) dan bangun milik guna (*build, own, operate*).

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan perjanjian tertulis adalah akta otentik yang memuat ketentuan mengenai hak dan kewajiban setiap pihak, jangka waktu berlakunya perjanjian, dan ketentuan lain yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.

Kesepakatan perjanjian sebagaimana dimaksud diatas harus memperhatikan fungsi bangunan gedung dan bentuk pemanfaatannya, baik keseluruhan maupun sebagian.

**Ayat (6)**  
**Cukup jelas.**

**Pasal 103**

**Ayat (1)**  
**Rencana teknis untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana dapat disiapkan oleh pemilik bangunan gedung dengan tetap memenuhi persyaratan sebagai dokumen perencanaan teknis untuk mendapatkan pengesahan dari pemerintah daerah.**  
**Rumah deret sederhana adalah rumah deret yang terdiri lebih dari dua unit hunian tidak bertingkat yang konstruksinya sederhana dan menyatu satu sama lain.**

**Ayat (2)**  
**Cukup jelas**

**Ayat (3)**  
**Cukup jelas.**

**Ayat (4)**  
**Cukup jelas**

**Ayat (5)**  
**Cukup jelas**

**Pasal 104**

**Cukup jelas.**

**Pasal 105**

**Ayat (1)**  
**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

**Tim ahli dibentuk berdasarkan kapasitas dan kemampuan Pemerintah Daerah untuk membantu memberikan nasihat dan pertimbangan profesional atas rencana teknis bangunan gedung umum atau tertentu.**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (4)**

**Keberadaan tim ahli bangunan gedung disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung yang memerlukan nasihat dan pertimbangan profesional, dapat mencakup ahli di luar disiplin bangunan gedung sepanjang diperlukan, bersifat independen, objektif dan tidak terdapat konflik kepentingan.**

**Pasal 106**

**Cukup jelas**

**Pasal 107**

**Cukup jelas**

**Pasal 108**

**Ayat (1)**  
**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**  
**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**  
Cukup jelas.

**Ayat (4)**

Jumlah anggota tim ahli bangunan gedung ditetapkan ganjil dan jumlahnya disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung dan substansi teknisnya.

Setiap unsur/pihak yang menjadi tim ahli bangunan gedung diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.

Instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung dapat meliputi unsur dinas pemerintah daerah (dinas teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung) dan/atau Pemerintah (departemen teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung, dalam hal pertimbangan teknis untuk bangunan gedung fungsi khusus), serta masing-masing diwakili 1 (satu) orang.

Yang dimaksud dengan masyarakat ahli adalah sekelompok orang yang memiliki keahlian di bidang tertentu, yang mencakup masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung, termasuk masyarakat adat, unsur perguruan tinggi masing-masing dari perguruan tinggi pemerintah dan perguruan tinggi swasta.

**Ayat (5)**  
Cukup jelas

## **Pasal 109**

**Ayat (1)**

Yang dimaksud tidak menghambat proses pelayanan perizinan adalah pertimbangan teknis diberikan tanpa harus menambah waktu yang telah ditetapkan dalam prosedur atau ketentuan perizinan.

**Ayat (2)**

Penilaian terhadap pemenuhan persyaratan teknis tata bangunan dan lingkungan dilakukan minimal terhadap dokumen pra rencana bangunan gedung.

Penilaian terhadap pemenuhan persyaratan teknis keandalan bangunan gedung dilakukan minimal terhadap dokumen pengembangan rencana bangunan gedung.

## **Pasal 110**

**Ayat (1)**  
Cukup jelas.

**Ayat (2)**  
Cukup jelas

**Ayat (3)**

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

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

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

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

Tingkat kerusakan berat adalah kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan.

## **Pasal 111**

### **Ayat (1)**

Cukup jelas.

### **Ayat (2)**

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

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

Pemeriksaan kebenaran adalah pemeriksaan dokumen pelaksanaan pekerjaan atas dasar akurasi gambar rencana, perhitungan-perhitungan dan kesesuaian dengan kondisi lapangan. Keterlaksanaan kontruksi adalah kondisi yang menggambarkan apakah bagian-bagian tertentu dan/atau seluruh bagian bangunan gedung yang dibuat rencana teknisnya dapat dilaksanakan sesuai dengan kondisi di lapangan.

### **Ayat (3)**

Cukup jelas.

### **Ayat (4)**

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

### **Ayat (5)**

Yang dimaksud dengan penerapan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja termasuk penerapan sistem manajemen keselamatan dan kesehatan kerja.

### **Ayat (6)**

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

### **Ayat (7)**

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

## **Pasal 112**

**Cukup jelas**  
**Pasal 113**  
**Cukup jelas.**  
**Pasal 114**  
**Cukup jelas**  
**Pasal 115**  
**Cukup jelas**  
**Pasal 116**  
**Cukup jelas**

**Pasal 117**

**Ayat (1)**

**Yang dimaksud dengan pekerjaan tertentu adalah pekerjaan yang memerlukan keahlian khusus, seperti pengelasan, pemasangan batu tempel pada bangunan gedung tinggi**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas**

**Pasal 118**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas**

**Ayat (4)**

**Test laboratorium pengujian adalah pengetesan suatu bahan yang dilakukan melalui laboratorium untuk mengetahui spesifikasi bahan tersebut, misal pengujian mutu beton, pengujian kandungan bahan kimia yang aman, pengujian struktur tanah, yang dilakukan di laboratorium yang spesifik sesuai dengan jenis pengujian yang akan dilakukan.**

**Pasal 119**

**Cukup jelas**

**Pasal 120**

**Cukup jelas**

**Pasal 121**

**Cukup jelas.**

**Pasal 122**

**Cukup jelas.**

**Pasal 123**

**Cukup jelas.**

**Pasal 124**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 125**

**Cukup jelas**

**Pasal 126**

**Cukup jelas**

**Pasal 127**

**Cukup jelas**

**Pasal 128**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas**

**Ayat (2)**

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

Bangunan gedung yang hasil pemeriksaan kelaikan fungsinya tidak memenuhi syarat, tidak dapat diberikan SLF dan harus diperbaiki dan/atau dilengkapi sampai memenuhi persyaratan kelaikan fungsi.

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

**Ayat (3)**

Cukup jelas.

**Ayat (4)**

Cukup jelas.

**Pasal 129**

**Ayat (1)**

Cukup Jelas

**Ayat (2)**

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Menara telekomunikasi, jembatan penyeberangan dan bando jalan.

huruf c

Cukup jelas

**Ayat (3)**

Cukup jelas

**Pasal 130**

**Ayat (1)**

Cukup jelas

**Ayat (2)**

Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung menjadi tanggung jawab pemilik atau pengguna.

Pemerintah Daerah dalam melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dapat mengikutsertakan pengkaji teknis profesional dan penilik bangunan (*building inspector*) yang bersertifikat sedangkan pemilik tetap bertanggung jawab dan berkewajiban untuk menjaga keandalan bangunan gedung.

Dalam hal belum terdapat pengkaji teknis bangunan gedung, pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan bangunan gedung.

**Ayat (3)**

Cukup jelas

**Pasal 131**

Cukup jelas

**Pasal 132**

**Ayat (1)**

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

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (4)**

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

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

**Program pertanggung jawaban antara lain perlindungan terhadap aset dan pengguna bangunan gedung.**

**Kegagalan bangunan gedung dapat berupa reruntuhan konstruksi dan/atau kebakaran.**

**Ayat (5)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (6)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (7)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 133**

**Cukup jelas**

**Pasal 134**

**Cukup jelas**

**Pasal 135**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (4)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (5)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (6)**

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

**Ayat (7)**

**Cukup jelas**

**Pasal 136**

**Cukup jelas**

**Pasal 137**

**Cukup jelas.**

**Pasal 138**

**Cukup jelas**

**Pasal 139**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas**

**Ayat (3)**

**Kerangka acuan kerja (KAK) merupakan pedoman penugasan yang disepakati oleh pemilik dan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung.**

**Pasal 140**

**Cukup jelas**

**Pasal 141**

**Ayat (1)**

**Peraturan perundang-undangan yang terkait adalah Undang-Undang tentang Cagar Budaya.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas**

**Ayat (4)**

**Yang dimaksud mengubah yaitu kegiatan yang dapat merusak nilai cagar budaya bangunan gedung dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan.**

**Perbaikan, pemugaran dan pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan harus dilakukan dengan memperhatikan nilai sejarah dan keaslian bentuk serta pengamanannya sehingga dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya semula, atau dapat dimanfaatkan sesuai dengan potensi pengembangan lain yang lebih tepat berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah**

**Ayat (5)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (6)**

**Cukup jelas**

**Pasal 142**

**Ayat (1)**

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

**Ayat (2)**

**Cukup jelas**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas**

**Ayat (4)**

**Cukup jelas**

**Ayat (5)**

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

**Ayat (6)**

## **Cukup jelas**

### **Pasal 143**

#### **Ayat (1)**

**Cukup jelas**

#### **Ayat (2)**

**Cukup jelas**

#### **Ayat (3)**

**Dalam hal ini fungsi bangunan gedung tersebut dapat berubah secara terbatas misalnya sebagai museum dan sejenisnya, sepanjang masih dalam batas-batas ketentuan rencana tata ruang.**

#### **Ayat (4)**

**Dalam hal ini fungsi bangunan gedung tersebut dapat berubah sepanjang mendukung tujuan utama pelestarian dan pemanfaatan, tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya serta sepanjang masih dalam batas-batas ketentuan rencana tata ruang.**

#### **Ayat (5)**

**Dalam hal ini fungsi bangunan gedung tersebut dapat berubah sepanjang mendukung tujuan utama pelestarian dan pemanfaatan, tidak menghilangkan nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya, serta sepanjang masih dalam batas-batas ketentuan rencana tata ruang.**

#### **Ayat (6)**

**Cukup jelas**

### **Pasal 144**

#### **Ayat (1)**

**Dalam melakukan identifikasi dan dokumentasi, Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah mendorong peran masyarakat yang peduli terhadap pelestarian bangunan gedung.**

#### **Ayat (2)**

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

### **Pasal 145**

#### **Ayat (1)**

**Cukup jelas.**

#### **Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

#### **Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

#### **Ayat (4)**

**Cukup jelas**

#### **Ayat (5)**

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

### **Pasal 146**

**Cukup jelas.**

**Pasal 147**

**Cukup jelas**

**Pasal 148**

**Cukup jelas**

**Pasal 149**

**Cukup jelas.**

**Pasal 150**

**Ayat (1)**

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

**Ayat (2)**

**Cukup jelas**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 151**

**Ayat (1)**

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

**Ayat (2)**

**Cukup jelas**

**Ayat (3)**

**Bupati menetapkan status bangunan gedung dapat dibongkar setelah mendapatkan hasil pengkajian teknis bangunan gedung yang dilaksanakan secara profesional, independen dan objektif.**

**Ayat (4)**

**Dikecualikan bagi rumah tinggal tunggal, khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat.**

**Kedalaman dan keluasan tingkatan pengkajian teknis sangat bergantung pada kompleksitas dan fungsi bangunan gedung.**

**Ayat (5)**

**Rencana teknis pembongkaran bangunan gedung termasuk gambar-gambar rencana, gambar detail, rencana kerja dan syarat-syarat pelaksanaan pembongkaran, jadwal pelaksanaan serta rencana pengamanan lingkungan.**

**Pelaksanaan pembongkaran yang memakai peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang telah mendapatkan sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.**

**Ayat (6)**

**Cukup jelas**

**Ayat (7)**

**Cukup jelas**

**Pasal 152**

**Cukup jelas**

**Pasal 153**

**Cukup jelas**

**Pasal 154**

**Ayat (1)**

**Mengenai batasan waktu dan rencana membongkar bangunan gedung akan diatur melalui Standar Pelayanan Minimal (SPM).**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas**

**Pasal 155**

**Cukup jelas**

**Pasal 156**

**Cukup jelas**

**Pasal 157**

**Cukup jelas**

**Pasal 158**

**Ayat (1)**

**Masyarakat ikut melakukan pemantauan dan menjaga ketertiban terhadap pemanfaatan bangunan gedung termasuk perawatan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas**

**Ayat (3)**

**Materi masukan, usulan, dan pengaduan dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi identifikasi ketidaklaikan fungsi, dan/atau tingkat gangguan dan bahaya yang ditimbulkan, dan/atau pelanggaran ketentuan perizinan, dan lokasi bangunan gedung serta kelengkapan dan kejelasan data pelapor.**

**Masukan, usulan dan pengaduan tersebut disusun dengan dasar pengetahuan di bidang teknik pembangunan bangunan gedung, misalnya laporan tentang gejala bangunan gedung yang berpotensi akan runtuh.**

**Ayat (4)**

**Cukup jelas**

**Ayat (5)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 159**

**Untuk memperoleh dasar melakukan tindakan, Pemerintah Daerah dapat memfasilitasi pengadaan penyedia jasa pengkajian teknis yang melakukan pemeriksaan lapangan.**

**Pasal 160**

**Ayat (1)**

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

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

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

**Mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung seperti menghambat jalan masuk ke lokasi dan/atau meletakkan benda-**

benda yang dapat membahayakan keselamatan manusia dan lingkungan.

**Ayat (2)**

Pihak yang berwenang adalah pihak yang menyelenggarakan urusan di bidang keamanan dan ketertiban.

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

**Pasal 161**

Cukup jelas

**Pasal 162**

**Ayat (1)**

Cukup jelas.

**Ayat (2)**

Masyarakat ahli dapat menyampaikan masukan teknis keahlian untuk peningkatan kinerja bangunan gedung yang responsif terhadap kondisi geografi, faktor-faktor alam dan/atau lingkungan yang beragam.

Masyarakat adat menyampaikan masukan nilai-nilai arsitektur bangunan gedung yang memiliki kearifan lokal dan norma tradisional untuk pelestarian nilai-nilai sosial budaya setempat.

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

**Ayat (3)**

Cukup jelas.

**Pasal 163**

Cukup jelas

**Pasal 164**

**Ayat (1)**

Pendapat dan pertimbangan masyarakat yang dimaksud berkaitan dengan:

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

**Ayat (2)**

Cukup jelas

**Pasal 165**

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan apabila dari hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah terjadi dampak yang mengganggu dan/atau merugikan yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemanfaatan.

**Pasal 166**

**Cukup jelas**

**Pasal 167**

**Cukup jelas**

**Pasal 168**

**Cukup jelas**

**Pasal 169**

**Ketentuan pemberdayaan masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah dituangkan dalam Peraturan Daerah.**

**Huruf a**

**Pendampingan pembangunan dapat dilakukan melalui kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan, dan pemberian tenaga pendampingan teknis kepada masyarakat.**

**Huruf b**

**Pemberian bantuan percontohan rumah tinggal dapat dilakukan melalui pemberian stimulan berupa bahan bangunan yang dikelola bersama oleh kelompok masyarakat secara bergulir.**

**Huruf c**

**Bantuan penataan bangunan dan lingkungan dapat dilakukan melalui penyiapan rencana penataan bangunan dan lingkungan serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.**

**Yang dimaksud dengan bangunan dan lingkungan yang :**

- a. Aman adalah secara struktur bangunan memenuhi persyaratan teknis bangunan.**
- b. Sehat adalah memenuhi persyaratan kesehatan.**
- c. Serasi adalah selaras dengan tata ruang dan estetika kota.**

**Pasal 170**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

**Pengawasan oleh masyarakat mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.**

**Pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung yang melibatkan peran masyarakat berlangsung pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung.**

**Pemerintah daerah dapat mengembangkan sistem pemberian penghargaan untuk meningkatkan peran masyarakat yang berupa tanda jasa dan/atau insentif.**

**Pasal 171**

**Cukup jelas**

**Pasal 172**

**Cukup jelas.**

**Pasal 173**

**Ayat (1)**

**Yang dimaksud dengan pihak lain adalah pihak diluar Pemerintah Daerah.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 174**

**Cukup jelas.**

**Pasal 175**

**Cukup jelas.**

**Pasal 176**

**Cukup jelas**

**Pasal 177**

**Cukup jelas**

**Pasal 178**

**Cukup jelas.**

**Pasal 179**

**Cukup jelas**

**Pasal 180**

**Cukup jelas**

**Pasal 181**

**Cukup jelas**

**Pasal 182**

**Cukup jelas**

**Pasal 183**

**Cukup jelas**

**Pasal 184**

**Cukup jelas**

**Pasal 185**

**Cukup jelas**