



LEMBARAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG
TAHUN 2011 NOMOR : 10

PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG
NOMOR 10 TAHUN 2011

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MAGELANG

- Menimbang : a. bahwa pembangunan nasional untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila;
- b. bahwa berdasarkan Pasal 61 Peraturan Daerah bahwa bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia, sehingga 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, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya;

- c. bahwa dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 5 Tahun 2000 tentang Bangunan perlu disesuaikan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c perlu membentuk Peraturan Daerah 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 776, 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 3318);
5. [Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997](#) tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670);
6. [Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999](#) tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
7. [Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002](#) tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

8. [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);
9. [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);
10. [Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007](#) tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
11. [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);
12. [Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010](#) tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
13. [Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011](#) tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
14. [Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 1982](#) tentang Pemindahan Ibukota Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang dari Wilayah Kotamadia Daerah Tingkat II Magelang ke Kecamatan Mungkid di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 36);
15. [Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983](#) tentang Pelaksanaan Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3253) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5145);
16. [Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988](#) tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
17. [Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991](#) tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3445);
18. [Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999](#) tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
19. [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);
20. [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) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 95);

21. [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);
22. [Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005](#) tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4489) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 88, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5019);
23. [Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2005](#) tentang Sistem Pengembangan Air Minum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4490);
24. [Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005](#) tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
25. [Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005](#) tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
26. [Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006](#) tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
27. [Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007](#) tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
28. [Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008](#) tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
29. [Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007](#) tentang Pengesahan, Pengundangan, dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-undangan;
30. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2004 Nomor 46 Seri E Nomor 7);
31. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2010 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 28);
32. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang Nomor 5 Tahun 1988 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang Nomor 12 Tahun 1988 Seri D);
33. Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup di Kabupaten Magelang (Lembaran Daerah Kabupaten Magelang Tahun 2001 Nomor 72 Seri D Nomor 71);
34. Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Mekanisme Konsultasi Publik (Lembaran Daerah Kabupaten Magelang Tahun 2004 Nomor 17 Seri E Nomor 9);
35. Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 17 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Air Tanah dan Air Permukaan (Lembaran Daerah Kabupaten Magelang Tahun 2005 Nomor 39 Seri E Nomor 18);

36. Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 2 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pembentukan Peraturan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Magelang Tahun 2006 Nomor 11 Seri E Nomor 7);
37. Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten Magelang (Lembaran Daerah Kabupaten Magelang Tahun 2008 Nomor 21);
38. Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 5 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Magelang Tahun 2010-2030 (Lembaran Daerah Kabupaten Magelang Tahun 2011 Nomor 5);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN MAGELANG

dan

BUPATI MAGELANG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG
BANGUNAN GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Magelang.
2. Bupati adalah Bupati Magelang.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
4. Dinas adalah organisasi perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.

5. Badan adalah sekumpulan orang dan / atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi masa, organisasi sosial politik atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
6. Petugas adalah seseorang yang ditunjuk dalam lingkungan Dinas.
7. Perencana atau perancang bangunan adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang arsitektur yang memiliki izin bekerja.
8. Perencana struktur adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang struktur/ konstruksi bangunan yang memiliki izin bekerja.
9. Perencana instalasi dan perlengkapan bangunan adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang instalasi dan perlengkapan yang memiliki izin bekerja.
10. Pengawas adalah seseorang atau badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan membangun atas petunjuk pemilik bangunan sesuai ketentuan izin yang berlaku serta memiliki izin bekerja.
11. Pemborong adalah seseorang atau badan yang melaksanakan kegiatan membangun atas petunjuk pemilik bangunan sesuai ketentuan izin yang berlaku serta memiliki izin bekerja.
12. Pengkaji teknis adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidangnya yang bertugas mengkaji kelayakan bangunan dalam segala aspek teknisnya.
13. 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.
14. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
15. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.

16. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
17. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
18. Permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang selanjutnya disingkat permohonan IMB adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan IMB.
19. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
20. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
21. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
22. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
23. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Magelang yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
24. Rencana Detail Tata Ruang kabupaten yang selanjutnya disingkat RDTR merupakan rencana rinci untuk Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten.
25. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
26. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
27. 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.
28. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
29. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
30. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan yang mengajukan permohonan IMB.
31. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
32. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
33. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.

34. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
35. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali bangunan fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administrasi maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
36. 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.
37. 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.
38. Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencanaan teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
39. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
40. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
41. Rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana adalah rumah tinggal tidak bertingkat dengan total luas lantai maksimal 36 m² dan total luas tanah maksimal 72 m².
42. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
43. 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.
44. 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.
45. 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.
46. 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.
47. 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.
48. 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.
49. Pengaturan adalah penyusunan dan pelembagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
50. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

51. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
52. Kapling/pekarangan adalah suatu perpetakan tanah yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk mendirikan suatu bangunan.
53. Beban mati adalah berat dari semua bagian suatu bangunan yang bersifat tetap
54. Beban hidup adalah semua beban yang terjadi akibat penghunian atau penggunaan suatu bangunan.
55. Beban gempa adalah semua beban dinamis yang bekerja pada bangunan yang meniru pengaruh dan perilaku gerakan tanah akibat gempa.
56. Beban angin adalah semua beban yang bekerja pada gedung yang disebabkan oleh aliran udara.
57. Perancah adalah struktur pembantu sementara yang digunakan dalam pelaksanaan bangunan untuk menunjang pekerjaan struktur bangunan;
58. Tangga kebakaran adalah tangga yang direncanakan khusus untuk sarana penyelamat pada waktu terjadi kebakaran.
59. Instalasi dan perlengkapan bangunan adalah instalasi dan perlengkapan bangunan, bangun-bangunan dan atau pekarangan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan dan keselamatan dalam bangunan.
60. Peresapan air adalah instalasi pembuangan air limbah yang berasal dari dapur, kamar mandi dan air hujan.
61. Sumur resapan adalah instalasi untuk menampung pembuangan air permukaan.
62. Pertandaan adalah suatu bangun-bangunan yang berfungsi sebagai sarana informasi atau reklame.
63. Dampak penting adalah perubahan lingkungan hidup yang sangat mendasar yang diakibatkan oleh suatu usaha dan/atau kegiatan, dengan kriteria antara lain jumlah penduduk yang akan terkena dampak, luas wilayah persebaran dampak, intensitas dan lamanya dampak berlangsung, banyaknya komponen lingkungan lainnya yang terkena dampak, sifatnya kumulatif dampak, berbalik (*reversible*) atau tidak berbaliknya (*irreversible*) dampak.
64. Analisis 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.
65. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disingkat UKL-UPL adalah pengelolaan dan 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.
66. Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disingkat SPPL adalah pernyataan kesanggupan dari penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan untuk melakukan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup atas dampak dari usaha dan/atau kegiatan di luar usaha dan/atau kegiatan yang wajib AMDAL atau UKL-UPL.
67. Bangunan permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun.
68. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.
69. Bangunan darurat atau sementara adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun.
70. Bangunan renggang adalah bangunan dengan tampak yang menghadap ke jalan mempunyai jarak bebas samping.
71. Bangunan rapat adalah bangunan dengan tampak yang menghadap ke jalan tidak mempunyai jarak bebas samping.
72. Harga Bangunan adalah harga bangunan menurut perhitungan analisa yang telah diperiksa kebenarannya oleh Dinas.
73. Penyidikan adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana yang terjadi serta menemukan tersangkanya.
74. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.

BAB II FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 2

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. fungsi hunian;
 - b. fungsi keagamaan;
 - c. fungsi usaha;
 - d. fungsi sosial dan budaya; dan
 - e. fungsi khusus.
- (3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kedua Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 3

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) 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 2 ayat (2) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan bangunan gedung tempat penyimpanan.

- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, dan bangunan gedung pelayanan umum.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf e mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Ketiga Prasarana Bangunan Gedung

Pasal 4

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dapat dilengkapi prasarana bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan kinerja bangunan gedung.
- (2) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Konstruksi pembatas/penahan/pengaman berupa pagar, tanggul/*retaining wall*, turap batas kapling/persil, dan sejenisnya;
 - b. Konstruksi penanda masuk lokasi berupa gapura dan gerbang termasuk gardu/pos jaga, dan sejenisnya;
 - c. Konstruksi perkerasan berupa jalan, lapangan upacara, lapangan parkir, lapangan olah raga terbuka, dan sejenisnya;
 - d. Konstruksi penghubung berupa jembatan, *box culvert*, jembatan penyeberangan, dan sejenisnya;
 - e. Konstruksi kolam/*reservoir* bawah tanah berupa kolam renang, kolam pengolahan air, reservoir bawah tanah, dan sejenisnya;
 - f. Konstruksi menara berupa menara antena, menara *reservoir*, cerobong, menara air, dan sejenisnya;
 - g. Konstruksi monumen berupa tugu, patung, dan sejenisnya;
 - h. Konstruksi instalasi/gardu berupa instalasi listrik, instalasi telepon/komunikasi, instalasi pengolahan, dan sejenisnya; dan
 - i. Konstruksi reklame/papan nama berupa billboard, papan iklan, papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar), dan sejenisnya;

- (3) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah konstruksi yang berada menuju/pada lahan bangunan gedung atau kompleks bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai prasarana bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keempat Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana, dan bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi bangunan gedung permanen, bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung darurat atau sementara.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi bangunan gedung di lokasi padat, bangunan gedung di lokasi sedang, dan bangunan gedung di lokasi renggang.
- (7) Klasifikasi berdasarkan ketinggian meliputi bangunan gedung bertingkat tinggi, bangunan gedung bertingkat sedang, dan bangunan gedung bertingkat rendah.
- (8) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi bangunan gedung milik negara, bangunan gedung milik badan usaha, dan bangunan gedung milik perorangan.

Pasal 6

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.

- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan IMB.
- (3) Bupati menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam IMB berdasarkan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL kecuali bangunan gedung fungsi khusus.
- (4) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Pemerintah.

Bagian Kelima Perubahan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 7

- (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 RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam IMB ditetapkan oleh Bupati, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

BAB III PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 8

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:
 - a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;

- b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. IMB.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi:
- a. persyaratan tata bangunan; dan
 - b. persyaratan keandalan bangunan gedung.

Bagian Kedua Persyaratan Administrasi Bangunan Gedung

Paragraf 1 Umum

Pasal 9

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2 Status Hak Atas Tanah

Pasal 10

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat 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 11

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

- (2) Surat bukti kepemilikan bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikeluarkan oleh Pemerintah.
- (3) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (4) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (5) Ketentuan mengenai surat bukti kepemilikan bangunan gedung berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 12

- (1) Kegiatan pendataan untuk bangunan gedung-baru dilakukan bersamaan dengan proses IMB untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah dalam melakukan pendataan bangunan gedung.
- (3) Berdasarkan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah mendaftarkan bangunan gedung tersebut untuk keperluan sistem informasi bangunan gedung.

Paragraf 4 IMB

Pasal 13

- (1) IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf c adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Bupati.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Bupati, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (3) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung di daerah dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib pembangunan.
- (4) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum.

Bagian Ketiga
Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 14

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3).

Paragraf 2
Persyaratan Tata Bangunan

Pasal 15

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) huruf a meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Pasal 16

- (1) Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

Pasal 17

- (1) Setiap mendirikan dan memanfaatkan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama.
- (3) Dalam hal di lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didirikan bangunan gedung yang merupakan peruntukan penunjang wajib mendapat persetujuan dari Dinas.

- (4) 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.

Pasal 18

- (1) Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTR dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, 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.

Pasal 19

Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RDTR, dan/atau RTBL.

Pasal 20

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) KDB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana tata ruang untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB maksimum 60% (enam puluh perseratus).

Pasal 21

- (1) KLB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana tata ruang untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 22

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana tata ruang untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Setiap bangunan gedung umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH minimum 30% (tiga puluh perseratus).

Pasal 23

- (1) Ketinggian bangunan ditentukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang.
- (2) Untuk lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan gedung ditetapkan oleh Kepala Dinas dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, daya dukung dan daya tampung lahan, intensitas pemanfaatan lahan serta keserasian dan kelestarian lingkungannya sesuai ketentuan peraturan dan perundang-undangan.
- (3) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimum jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.

Pasal 24

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan), dan/atau tepi sungai di sekeliling bangunan ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai, fungsi jalan dan peruntukan kapling/kawasan.

- (2) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar bangunan utama pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga ditentukan paling rendah 2 (dua) meter dari batas tepi kapling atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (3) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah maksimum berhimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan.

Pasal 25

- (1) Pagar yang berbatasan dengan jalan ditentukan tinggi maksimum 1,5 (satu setengah) meter dari permukaan halaman/trotoar dengan bentuk transparan atau tembus pandang.
- (2) Garis lengkung pagar di sudut persimpangan jalan ditentukan dengan ukuran radius tertentu atas dasar fungsi dan peranan jalan serta tidak boleh mengganggu pandangan yang membahayakan lalu lintas.

Pasal 26

- (1) Teras/loteng tidak dibenarkan diberi dinding sebagai ruang tertutup.
- (2) Loteng tidak dibenarkan mengarah/menghadap ke kapling tetangga, tanpa persetujuan tetangga.

Pasal 27

- (1) Garis konstruksi terluar suatu tritis/*oversteck* yang mengarah ke tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (2) Apabila garis sempadan bangunan ditentukan berhimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/*oversteck* harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah.
- (3) Dilarang menempatkan lubang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.

Pasal 28

- (1) Garis pondasi dan garis konstruksi terluar bangunan menara air, *septic-tank*, kolam atau bangunan lain selain bangunan ruang diatur dengan Peraturan Bupati.
- (2) Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang berubah fungsi menjadi bangunan ruang.

- (3) Garis pondasi terluar bangunan darurat atau sementara ditentukan berdasarkan petunjuk Dinas.
- (4) Bangunan darurat atau sementara dilarang diubah statusnya menjadi bangunan semi permanen atau permanen.

Pasal 29

Sempadan saluran air limbah atau *asseinering* ditetapkan paling rendah 1(satu) meter dari saluran, untuk jalan inspeksi.

Pasal 30

- (1) Jarak antar masa/blok bangunan gedung satu lantai dalam satu kapling atau antar kapling paling sedikit 2 (dua) meter.
- (2) Jarak antar masa/blok bangunan gedung berlantai 2 s/d 4 (dua sampai dengan empat) dalam satu kapling atau antar kapling paling sedikit 3 (dua) meter.
- (3) Setiap bangunan gedung umum harus mempunyai jarak masa/blok bangunan paling sedikit 6 (enam) meter dengan bangunan disekitarnya dan 3 (tiga) meter dengan batas kapling.
- (4) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antar bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 31

Ketentuan mengenai garis sempadan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 32

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (3) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.

- (4) Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan.

Pasal 33

- (1) Tata ruang-dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung dan kehandalan bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang-dalam.
- (3) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang-dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.
- (4) Pertimbangan keandalan bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan tata ruang-dalam.

Pasal 34

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.

Pasal 35

- (1) Setiap bangunan gedung tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas jalan.
- (2) Setiap bangunan gedung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/ pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.

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

Pasal 36

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting harus menyusun dokumen AMDAL.
- (3) Setiap mendirikan bangunan gedung yang digunakan untuk usaha/kegiatan yang tidak termasuk dalam kriteria wajib AMDAL wajib membuat dokumen UKL-UPL.
- (4) Setiap mendirikan bangunan gedung yang digunakan untuk usaha/kegiatan yang tidak termasuk dalam kriteria wajib UKL-UPL wajib membuat SPPL.
- (5) Pengajuan permohonan IMB untuk bangunan sebagaimana dimaksud dimaksud ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) harus disertai rekomendasi dari instansi yang menangani pengelolaan lingkungan hidup.
- (6) Ketentuan mengenai kriteria bangunan gedung yang wajib AMDAL, UKL-UPL dan SPPL sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 37

- (1) RTBL merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut RTRW Kabupaten/Kota dan/atau RDTR, digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan.
- (2) RTBL memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

Pasal 38

- (1) RTBL disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah, swasta, 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 kembali, pembangunan baru, dan/atau pelestarian untuk:
- kawasan terbangun;
 - kawasan yang dilindungi dan dilestarikan;
 - kawasan baru yang potensial berkembang; dan/atau
 - kawasan yang bersifat campuran.
- (3) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah mendapat pertimbangan teknis TABG dan pendapat publik.
- (4) RTBL ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 39

Bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan gedungnya dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang.

Pasal 40

- (1) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 harus:
- sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
 - tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
 - memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan
 - mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 harus:
- sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
 - tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
 - tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
 - tidak menimbulkan pencemaran; dan
 - telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.

- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 harus:
 - a. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya; dan
 - d. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung.
- (4) IMB untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) wajib mendapat pertimbangan teknis TABG dan pendapat publik.
- (5) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum mengikuti standar teknis yang berlaku.

Paragraf 3

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 41

Persyaratan Keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) huruf b meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Pasal 42

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Pasal 43

- (1) Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.

- (2) Kemampuan memikul beban diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa dan angin.
- (3) Dalam perencanaan struktur bangunan gedung terhadap pengaruh gempa, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempanya.
- (4) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara daktail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.
- (5) Ketentuan mengenai pembebanan, ketahanan terhadap gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 44

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif.
- (2) Penerapan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (3) Penerapan sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.
- (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.

Pasal 45

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

Pasal 46

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

Pasal 47

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

Pasal 48

Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

Pasal 49

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang.
- (3) Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5% (lima perseratus) dari luas lantai ruangan yang diventilasi.
- (5) Dalam hal ventilasi alami tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (4), harus disediakan ventilasi mekanik atau buatan.
- (6) Dalam hal digunakan ventilasi mekanik atau buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni.
- (7) Penggunaan ventilasi mekanik atau buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 50

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau buatan, sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan pencahayaan meliputi kebutuhan untuk ruangan di dalam bangunan, daerah luar bangunan, jalan, taman, dan daerah bagian luar lainnya, termasuk daerah 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) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipasang pada bangunan gedung dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.
- (6) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang.
- (7) Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan/atau buatan dalam bangunan gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 51

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.

Pasal 52

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem sanitasi air bersih/air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 harus direncanakan:
 - a. mempertimbangkan sumber air bersih/air minum baik dari sumber air berlangganan, dan/atau sumber air lainnya;
 - b. kualitas air bersih/air minum yang memenuhi persyaratan kesehatan;
 - c. sistem penampungan yang memenuhi kelayakan fungsi bangunan gedung; dan
 - d. sistem distribusi untuk memenuhi debit air dan tekanan minimal sesuai dengan persyaratan.
- (2) Sumber air lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. bak penampungan air hujan; dan
 - b. sumber mata air gunung.
- (3) Pemerintah Daerah membina penyediaan air bersih/air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk menjadi air bersih/air minum yang memenuhi standar.

Pasal 53

Setiap lingkungan harus dilengkapi dengan sistim pembuangan air kotor dan air limbah yang memenuhi standar teknis yang berlaku.

Pasal 54

- (1) Air kotor yang berasal dari kotoran manusia dibuang ke *septic-tank* yang dilengkapi dengan sumur peresapan.
- (2) Air kotor dan/atau air limbah dialirkan ke sumur peresapan atau saluran umum kota dengan menggunakan pipa-pipa tertutup.
- (3) Letak sumur peresapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. berjarak paling rendah 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat;
 - b. dalam hal terdapat kemiringan tanah, sumur peresapan harus berada lebih rendah dari letak sumber air minum/bersih;
 - c. memenuhi ketentuan lain yang disyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor dan air limbah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis.

Pasal 55

Setiap bangunan yang menghasilkan limbah yang menimbulkan pencemaran harus dilengkapi dengan sarana pengolahan limbah.

Pasal 56

- (1) Setiap bangunan harus menyediakan tempat penampungan kotoran dan sampah yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah.
- (2) Setiap lingkungan harus dilengkapi dengan pembuangan sampah yang aman dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 57

- (1) Sistem penyaluran air hujan harus direncanakan dengan mempertimbangkan:
 - a. ketinggian air tanah;
 - b. permeabilitas tanah; dan
 - c. ketersediaan jaringan drainase lingkungan.

- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.
- (3) Sistem penyaluran air hujan harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. dalam tiap-tiap pekarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan yang dapat dihubungkan dengan saluran umum kota atau dengan pembuatan sumur resapan;
 - b. saluran tersebut diatas harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik;
 - c. air hujan yang jatuh dari atap atau pipa talang bangunan tidak boleh jatuh keluar batas pekarangan dan harus segera disalurkan kesaluran diatas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka, atau dialirkan ke sumur resapan pada lahan pekarangan.
- (4) Air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan, kecuali di daerah:
 - a. kawasan dengan muka air tanah tinggi (kurang dari 3 meter); dan
 - b. lereng yang pada umumnya mudah longsor.
- (5) Untuk kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dan huruf b air hujan langsung dialirkan ke sungai, waduk atau empang melalui sistem drainase lingkungan.
- (6) Standar sistem penyaluran air hujan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 58

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung yang aman bagi kesehatan pengguna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 harus direncanakan:
 - a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun; dan
 - b. bahan bangunan gedung harus aman bagi pengguna bangunan gedung.
- (2) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b dapat diidentifikasi melalui:
 - a. informasi bahan bangunan dalam brosur pabrikan; dan
 - b. pengujian di laboratorium.

Pasal 59

- (1) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1) huruf b harus:
 - a. tidak menimbulkan silau dan pantulan sinar;
 - b. tidak menimbulkan efek peningkatan suhu lingkungan;
 - c. mendukung penghematan energi; dan
 - d. mendukung keserasian dengan lingkungannya.
- (2) Bahan-bahan bangunan gedung yang digunakan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 60

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri/setempat, dengan kandungan lokal minimal 60% (enam puluh perseratus).
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya.
- (3) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam SNI tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.
- (4) Ketentuan penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perlu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
 - a. pengaruh iklim panas, hujan, kelembaban udara, ketahanan atau umur bahan;
 - b. pengaruh beban vertikal dan horisontal;
 - c. pengaruh yang diakibatkan adanya refleksi cahaya dan panas matahari seperti silau dan meningkatnya temperatur udara;
 - d. bahaya kebakaran;
 - e. estetika yang direncanakan.
- (5) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya.
- (6) Pengecualian dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat rekomendasi dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 61

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 meliputi:

- a. kenyamanan ruang gerak;
- b. kenyamanan hubungan antarruang;
- c. kenyamanan kondisi udara dalam ruang;
- d. kenyamanan pandangan;
- e. kenyamanan terhadap getaran; dan
- f. kenyamanan terhadap kebisingan.

Pasal 62

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

Pasal 63

- (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 sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 64

- (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 ruang terbuka hijau; 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; dan
 - 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 sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 65

- (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 sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 66

- (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 sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 67

- (1) Persyaratan kemudahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 meliputi:
 - a. kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung; dan
 - b. kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Kemudahan hubungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. kemudahan hubungan horisontal dan vertikal antarruang dalam bangunan gedung;
 - b. tersedianya akses evakuasi; dan
 - c. tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

Pasal 68

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antarruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (2) huruf a berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.

- (2) Jumlah, ukuran, dan jenis pintu, dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan besaran ruang, fungsi ruang, dan jumlah pengguna ruang.
- (3) Arah bukaan daun pintu dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan fungsi ruang dan aspek keselamatan.
- (4) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antarruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan pintu dan koridor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 69

- (1) Kemudahan hubungan vertikal antarruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (2) huruf a yaitu tersedianya sarana hubungan vertikal antarlantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung berupa tangga, ram, lif, tangga berjalan/eskalator, dan/atau lantai berjalan/travelator
- (2) Jumlah, ukuran, dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan, dan jumlah pengguna ruang, serta keselamatan pengguna bangunan gedung.

Pasal 70

- (1) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lif.
- (2) Jumlah, kapasitas, dan spesifikasi lif sebagai sarana hubungan vertikal dalam bangunan gedung harus mampu melakukan pelayanan yang optimal untuk sirkulasi vertikal pada bangunan, sesuai dengan fungsi dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan gedung yang menggunakan lif harus menyediakan lif kebakaran.
- (4) Lif kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa lif khusus kebakaran atau lif penumpang biasa atau lif barang yang dapat diatur pengoperasiannya sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan lif sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 71

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi yang meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi yang dapat menjamin kemudahan pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi dari dalam bangunan gedung secara aman apabila terjadi bencana atau keadaan darurat.
- (2) Penyediaan sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, jumlah dan kondisi pengguna bangunan gedung, serta jarak pencapaian ke tempat yang aman.
- (3) Sarana pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca dan jelas.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau jumlah penghuni dalam bangunan gedung tertentu harus memiliki manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan sarana evakuasi sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 72

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

Pasal 73

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung, meliputi:
 - a. ruang ibadah;
 - b. ruang ganti;
 - c. ruang bayi;
 - d. toilet;
 - e. tempat parkir;
 - f. tempat sampah; dan
 - g. fasilitas komunikasi dan informasi untuk memberikan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung dalam beraktivitas dalam bangunan gedung.
- (2) Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 74

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana tersebut harus memadai sesuai dengan fungsi bangunan umum tersebut.
- (3) Kelengkapan sarana dan prasarana penunjang bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
 - b. tempat parkir;
 - c. sarana transportasi vertikal;
 - d. sarana tata udara;
 - e. fasilitas penyandang cacat;
 - f. sarana penyelamatan.

Bagian Keempat
Bangunan Gedung Lama dan Bangunan Gedung Adat

Paragraf 1
Kearifan Lokal

Pasal 75

- (1) Bangunan gedung lama dan/atau bangunan gedung adat yang didirikan dengan kaidah tradisional harus dipertahankan karena merupakan warisan kearifan lokal dan ciri khas Daerah di bidang arsitektur bangunan gedung yang dapat digunakan sebagai inspirasi untuk membangun bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung baru yang oleh Pemerintah Daerah dinilai penting dan strategis, dalam perencanaannya harus memanfaatkan unsur tradisional.

Paragraf 2
Persyaratan

Pasal 76

Persyaratan administratif untuk bangunan gedung lama dan/atau bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2).

Pasal 77

Persyaratan teknis bangunan gedung lama dan/atau bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3).

Bagian Kelima
Bangunan Gedung Semi Permanen dan
Bangunan Gedung Darurat Atau Sementara

Pasal 78

- (1) Bangunan gedung semi permanen digunakan untuk kegiatan utama dan/atau kegiatan penunjang.
- (2) Kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kegiatan pameran berupa bangunan gedung anjungan; dan
 - b. kegiatan penghunian berupa bangunan gedung rumah tinggal.

- (3) Kegiatan penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kegiatan penghunian berupa *basecamp*;
 - b. kegiatan pembangunan berupa direksi *keet* atau kantor dan gudang proyek; dan
 - c. kegiatan pameran/promosi berupa *mock-up* rumah sederhana, rumah pasca gempa bumi, rumah *pre-cast*, rumah *knock down*.
- (4) Bangunan gedung semi permanen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditingkatkan menjadi bangunan gedung permanen sepanjang letaknya sesuai dengan peruntukan lokasi dan memenuhi pedoman dan standar teknis konstruksi bangunan gedung yang berlaku.

Pasal 79

- (1) Bangunan gedung darurat atau sementara digunakan untuk kegiatan utama dan/atau kegiatan penunjang.
- (2) Fungsi kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kegiatan penghunian berupa *basecamp*; dan
 - b. kegiatan usaha/perdagangan berupa kios penampungan sementara.
- (3) Fungsi kegiatan penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi untuk bangunan gedung:
 - a. kegiatan penanganan bencana berupa pos penanggulangan dan bantuan, dapur umum;
 - b. kegiatan mandi, cuci, dan kakus; dan
 - c. kegiatan pembangunan berupa direksi *keet* atau kantor dan gudang proyek.
- (4) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibongkar setelah selesai pemanfaatan atau perpanjangan pemanfaatannya.

Bagian Keenam
Bangunan Gedung di Lokasi Berpotensi Bencana Alam

Pasal 80

- (1) Bangunan gedung di seluruh Daerah harus direncanakan berdasarkan ketentuan untuk konstruksi tahan gempa untuk zona 3 (tiga) dan zona 4 (empat) atau mikro zonasi yang ditetapkan untuk lokasi kecamatan yang bersangkutan.

- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- bangunan gedung pada umumnya, kecuali bangunan gedung hunian rumah tinggal dan rumah deret 1 (satu) lantai; dan
 - bangunan gedung tertentu.
- (3) Bangunan gedung hunian rumah tinggal dan rumah deret 1 (satu) lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dapat didirikan dengan persyaratan pokok yang memenuhi persyaratan minimal konstruksi untuk menghindarkan runtuh total.
- (4) Bangunan gedung di kawasan rawan bencana alam gerakan tanah harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- direncanakan untuk konstruksi bangunan tahan gempa;
 - dilengkapi bangunan penahan, jangkar (*anchor*) dan pilling;
 - dilengkapi terasering dengan sistem drainase yang tepat;
 - dilakukan penghijauan dengan sistem perakaran dan jarak tanam yang tepat di sekitar bangunan;
 - dilakukan pemadatan tanah;
 - dilengkapi tanggul penahan untuk runtuh batuan (*rock fall*);
 - dilakukan penutupan rekahan di atas lereng untuk mencegah air masuk secara cepat kedalam tanah; dan
 - pondasi tiang pancang.

Pasal 81

- (1) Pembangunan bangunan gedung di Kawasan Rawan Bencana Gunung Api harus sesuai dengan peruntukannya yang diatur dalam RTRW.
- (2) Sudut atap rumah harus dapat menghindarkan penumpukan debu letusan gunung berapi dengan cara:
- kemiringan sudut atap minimal 40° (empat puluh derajat); dan
 - bidang atap harus bidang datar atau tidak membentuk sudut/patahan perubahan sudut kemiringan.
- (3) Atap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- atap utama bangunan gedung; dan
 - atap tambahan *overstek* untuk teras, garasi, dan jendela.

BAB IV PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Perencanaan Teknis

Paragraf 1 Dokumen Rencana Teknis

Pasal 82

- Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis dan pelaksanaan beserta pengawasannya.
- Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.

Pasal 83

- Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan kecuali untuk:
 - rumah tinggal tunggal sederhana;
 - rumah deret sederhana;
 - bangunan gedung selain rumah tinggal dengan luas sampai dengan 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi);
 - bangunan gedung dua lantai dengan luas sampai dengan 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi).
- Perencanaan teknis untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b dapat disiapkan oleh pemilik bangunan gedung.
- Perencanaan teknis untuk bangunan gedung selain rumah tinggal dengan luas sampai dengan 250 m² dan bangunan gedung dua lantai dengan luas sampai dengan 250 m² sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d disiapkan oleh orang yang ahli/berpengalaman.

- (4) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. penyusunan konsep perencanaan;
 - b. prarencana;
 - c. pengembangan rencana;
 - d. rencana detail;
 - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
 - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
 - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; dan
 - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (5) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (6) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (7) Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa:
 - a. rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan;
 - b. rencana tata ruang-dalam dalam bentuk gambar rencana;
 - c. gambar detail pelaksanaan;
 - d. rencana kerja dan syarat-syarat administratif;
 - e. syarat umum dan syarat teknis;
 - f. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
 - g. laporan perencanaan.
- (8) Hubungan kerja antara penyedia jasa perencanaan teknis dan pemilik bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 84

- (1) Dokumen rencana teknis diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan untuk memperoleh IMB.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.

- (3) Penilaian dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan melakukan evaluasi terhadap pemenuhan persyaratan teknis dengan mempertimbangkan aspek lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (4) Dalam hal bangunan gedung untuk kepentingan umum, penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung.
- (5) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan memperhatikan hasil dengar pendapat publik.
- (6) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah dengan berkoordinasi dengan pemerintah daerah dan mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung, serta memperhatikan hasil dengar pendapat publik.
- (7) Terhadap dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disetujui dan disahkan oleh Kepala Dinas kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

Pasal 85

Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (1) tidak diperlukan untuk:

- a. Bangunan gedung yang bersifat darurat atau sementara; dan
- b. Pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan gedung, antara lain:
 1. memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
 2. memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
 3. memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya;
 4. memperbaiki lubang cahaya/udara tidak lebih dari 1 (satu) m²;
 5. membuat pemisah halaman tanpa konstruksi; dan
 6. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.

Paragraf 2
IMB

Pasal 86

- (1) Setiap orang atau badan yang akan membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung wajib memiliki IMB.
- (2) Proses Penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan penggolongan bangunan gedung.
- (3) Penggolongan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah sebagai berikut:
 - a. bangunan gedung pada umumnya, meliputi:
 1. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana, meliputi: rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, dan rumah deret sederhana;
 2. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai; dan
 3. bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana 2 (dua) lantai atau lebih.
 - b. bangunan gedung lainnya pada umumnya.
 1. bangunan gedung untuk kepentingan umum; dan
 2. bangunan gedung fungsi khusus

Pasal 87

- (1) Sebelum mengajukan permohonan IMB, pemohon harus meminta keterangan rencana kabupaten untuk lokasi yang bersangkutan kepada Bupati.
- (2) Keterangan rencana kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi:
 - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
 - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
 - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - e. KDB maksimum yang diizinkan;
 - f. KLB maksimum yang diizinkan;
 - g. KDH minimum yang diwajibkan;

- h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
- i. jaringan utilitas kota.

- (3) Jika lokasi yang bersangkutan berada di kawasan rawan bencana atau lokasi yang kondisi tanahnya tercemar, maka dalam keterangan rencana kabupaten harus dicantumkan ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi dimaksud.
- (4) Keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

Pasal 88

- (1) Untuk memperoleh IMB, pemohon mengajukan permohonan kepada Bupati dan dilengkapi dokumen administratif dan dokumen teknis, serta dokumen/surat-surat pendukung yang terkait.
- (2) Dokumen administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. dokumen status hak atas tanah; dan
 - b. dokumen status kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa dokumen rencana teknis.
- (4) Dokumen surat-surat pendukung yang terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. SIPPT;
 - b. rekomendasi dari instansi terkait;
 - c. dokumen lingkungan hidup dengan ketentuan sebagai berikut:
 1. dokumen AMDAL bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
 2. dokumen UKL-UPL bagi bangunan gedung yang digunakan untuk usaha/kegiatan yang tidak termasuk dalam kriteria wajib AMDAL; atau
 3. SPPL bagi bangunan gedung yang digunakan untuk usaha/kegiatan yang tidak termasuk dalam kriteria wajib UKL-UPL.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 89

- (1) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 diproses dengan urutan sebagai berikut:
 - a. pemeriksaan; dan
 - b. pengkajian.
- (2) Pemeriksaan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi pencatatan dan penelitian kelengkapan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis.
- (3) Pengkajian permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. pengkajian pemenuhan persyaratan teknis;
 - b. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan tata bangunan;
 - c. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan keandalan bangunan gedung oleh TABG;
 - d. dengar pendapat publik; dan
 - e. pertimbangan teknis oleh TABG.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai proses penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 90

- (1) IMB diterbitkan paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak surat permohonan IMB dan kelengkapan dokumen administratif dan dokumen teknis, serta dokumen/surat-surat pendukung yang terkait diterima secara lengkap.
- (2) Penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditunda berdasarkan alasan sebagai berikut:
 - a. diperlukan waktu tambahan untuk melakukan pengkajian permohonan IMB;
 - b. sedang dilakukan penyusunan, evaluasi, dan/atau revisi RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (3) Penundaan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan sekali dan untuk waktu paling lama 8 (delapan) bulan terhitung sejak diterimanya permohonan IMB.
- (4) Penundaan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam bentuk tertulis dan disertai dengan alasan penundaan dengan surat Kepala SKPD yang bertanggung jawab di bidang pelayanan perizinan terpadu.

Pasal 91

Jika sebelum diterbitkan IMB, pemohon IMB yang berbentuk badan bubar atau pemohon perorangan meninggal dunia maka IMB tidak diproses.

Pasal 92

Kewajiban memiliki IMB dikecualikan untuk kegiatan sebagai berikut:

- a. pembuatan lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m² (satu meter persegi) dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 m (dua meter);
- b. pemeliharaan/perbaikan bangunan dengan tidak menambah luas, merubah denah, konstruksi maupun arsitektoris dari bangunan semula yang telah mendapat izin;
- c. pendirian bangunan tidak permanen untuk kandang binatang peliharaan, taman dan yang sejenis;
- d. pembuatan kolam hias, tiang bendera dan yang sejenis di halaman pekarangan rumah;
- e. pendirian perlengkapan bangunan gedung yang telah memperoleh IMB; dan
- f. perbaikan bangunan gedung yang rusak karena bencana alam atau musibah, bangunan gedung yang terkena penggusuran karena kepentingan umum dan negara sepanjang tidak menyimpang dari IMB yang telah dimiliki.

Pasal 93

- (1) Dalam hal terjadi perubahan kepemilikan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung baru dapat mengajukan perubahan IMB.
- (2) Persyaratan dan tata cara pengajuan perubahan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 94

- (1) IMB dapat dicabut jika:
 - a. dalam waktu 6 (enam) bulan setelah IMB diterbitkan, pemegang izin belum melakukan pekerjaan yang sungguh-sungguh dan meyakinkan;
 - b. pekerjaan terhenti selama 3 (tiga) bulan berturut-turut dan ternyata tidak akan dilanjutkan;
 - c. izin yang diterbitkan didasarkan pada keterangan yang tidak benar; atau
 - d. pembangunan menyimpang dari rencana teknis yang telah disahkan.

- (2) Pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (3) Sebelum dilakukan pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kepada pemegang IMB terlebih dahulu diberi peringatan secara tertulis.
- (4) Terhadap pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kepada pemegang IMB diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan.

Pasal 95

- (1) Setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan gedung darurat atau sementara wajib memiliki IMB sementara yang diberikan oleh Bupati.
- (2) Bangunan gedung darurat atau sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan:
 - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan 3 (tiga) sampai dengan 5 (lima) tahun;
 - b. sifat struktur darurat; dan
 - c. masa pemanfaatan maksimum 6 (enam) bulan yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.

Pasal 96

- (1) Untuk memperoleh IMB sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1), pemohon mengajukan permohonan IMB sementara dengan dilengkapi dengan dokumen administratif dan dokumen teknis, serta dokumen/ surat-surat pendukung yang terkait.
- (2) Dokumen administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. dokumen status hak atas tanah; dan
 - b. dokumen status kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa rencana teknis arsitektur.
- (4) Dokumen/ surat-surat pendukung yang terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. SIPPT; dan
 - b. rekomendasi dari instansi terkait.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 97

- (1) Permohonan IMB sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 diproses dengan urutan sebagai berikut:
 - a. pemeriksaan; dan
 - b. pengkajian.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan IMB sementara diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 98

IMB sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 diberikan paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak surat Permohonan IMB sementara dan kelengkapan dokumen administratif dan dokumen teknis, serta dokumen/surat-surat pendukung yang terkait diterima secara lengkap.

Paragraf 3 Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 99

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan gedung bersamaan dengan proses IMB.
- (2) Pendataan bangunan gedung dilakukan berdasarkan data dalam permohonan IMB yang telah disahkan.
- (3) Hasil pendataan bangunan gedung disusun merupakan sistem informasi bangunan gedung yang senantiasa di *up-date* (diperbarui) setiap hari.
- (4) Tata cara pendataan bangunan gedung mengikuti pedoman teknis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua Pelaksanaan Konstruksi dan Pengawasan

Paragraf 1 Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 100

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

Pasal 101

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi:
 - a. pemeriksaan dokumen pelaksanaan;
 - b. persiapan lapangan;
 - c. kegiatan konstruksi;
 - d. pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
 - e. penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (*constructability*) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. penyusunan program pelaksanaan;
 - b. mobilisasi sumber daya; dan
 - c. penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
 - a. pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan;
 - b. pembuatan laporan kemajuan pekerjaan;
 - c. penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*); dan
 - d. kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d 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:
 - a. dokumen pelaksanaan konstruksi;
 - b. gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*);
 - c. pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung; dan
 - d. dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

Paragraf 2

Pemeriksaan oleh Pemerintah Daerah

Pasal 102

- (1) Pemerintah Daerah melaksanakan pemeriksaan terhadap pelaksanaan kegiatan konstruksi dalam pemenuhan atau pelanggaran terhadap ketentuan mengenai bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai bagian dari sarana manajemen pengendalian oleh Pemerintah Daerah untuk ketertiban kegiatan pembangunan gedung.
- (3) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh petugas yang ditunjuk oleh Kepala Dinas.
- (4) Dalam melaksanakan kegiatan pemeriksaan, petugas pemeriksa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus disertai surat tugas.

Paragraf 3

Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 103

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung dapat berupa:
 - a. kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi; atau
 - b. kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan pada tahap pelaksanaan konstruksi meliputi:
 - a. pengawasan biaya;
 - b. pengawasan mutu;
 - c. pengawasan waktu; dan

- d. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung setelah pelaksanaan konstruksi selesai untuk memperoleh SLF bangunan gedung.

- (3) Kegiatan manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dari tahap perencanaan teknis hingga pelaksanaan konstruksi meliputi:
 - a. pengendalian biaya;
 - b. pengendalian mutu;
 - c. pengendalian waktu; dan
 - d. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung setelah pelaksanaan konstruksi selesai untuk memperoleh SLF bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dan ayat (3) huruf d meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap IMB gedung yang telah diberikan.

Paragraf 4

Penyedia Jasa Pengawasan/Manajemen Konstruksi

Pasal 104

- (1) Pengawasan/manajemen konstruksi bangunan gedung untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya, dan bangunan gedung tertentu untuk kepentingan umum dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lingkup pelayanan jasa pengawasan/manajemen konstruksi bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar yang berlaku.
- (3) Pemberian tugas kepada penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi dilakukan dengan ikatan kerja tertulis.

Pasal 105

Dinas melaksanakan pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret.

Paragraf 5 SLF Bangunan Gedung

Pasal 106

- (1) Pemerintah Daerah 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 103 ayat (4) sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi:
 - a. Pemeriksaan pemenuhan persyaratan administratif; dan
 - b. Pemeriksaan dan pengujian pemenuhan persyaratan teknis.
- (3) Pemeriksaan pemenuhan persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
 - a. kesesuaian data aktual (terakhir) dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
 - b. kesesuaian data aktual (terakhir) dengan data dalam imb dan/atau dokumen status kepemilikan bangunan gedung yang semula telah ada/dimiliki; dan
 - c. kepemilikan dokumen IMB.
- (4) Pemeriksaan dan pengujian pemenuhan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. kesesuaian data aktual (terakhir) dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi bangunan gedung termasuk gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik bangunan gedung (manual), dan dokumen ikatan kerja;
 - b. pengujian/test di lapangan (*on site*) dan/atau di laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, pada struktur, peralatan, dan perlengkapan bangunan gedung, serta prasarana bangunan gedung pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis yang akurat.
- (5) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dilakukan dengan menggunakan formulir daftar simak untuk pencatatan data teknis yang diukur pada bangunan gedung.

- (6) Pemerintah Daerah dapat melakukan pemeriksaan bersama antar instansi terkait dengan bangunan gedung dan TABG untuk bangunan yang dinilai sebagai prioritas tertentu yang strategis.
- (7) Hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dituangkan dalam berita acara.
- (8) Ketentuan mengenai tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 6

Proses Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung

Pasal 107

- (1) Penerbitan SLF bangunan gedung digolongkan sesuai dengan tingkat kompleksitas proses pemeriksaan dokumen dan pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (2) Penggolongan tingkat kompleksitas proses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung pada umumnya dan bangunan gedung tertentu.
- (3) Penggolongan sebagai bangunan gedung pada umumnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, dan rumah deret sederhana;
 - b. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai; dan
 - c. bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana 2 (dua) lantai atau lebih, dan bangunan gedung lainnya pada umumnya.
- (4) Penggolongan sebagai bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. bangunan gedung untuk kepentingan umum; dan
 - b. bangunan gedung fungsi khusus.

Pasal 108

- (1) Masa berlaku SLF untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi.
- (2) Masa berlaku SLF bangunan gedung untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.

- (3) Masa berlaku SLF bangunan gedung untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya, dan bangunan gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.

Pasal 109

- (1) Pemilik/pengguna bangunan gedung mengajukan permohonan SLF bangunan gedung setelah selesai pelaksanaan konstruksi kepada Bupati.
- (2) Pengajuan permohonan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri:
 - a. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;
 - b. Daftar Simak Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung;
 - c. gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*); dan
 - d. dokumen administratif meliputi:
 1. IMB awal atau perubahan IMB jika terdapat perubahan pada pelaksanaan konstruksi;
 2. dokumen status/bukti kepemilikan bangunan gedung; dan
 3. dokumen status hak atas tanah.
- (3) Terhadap permohonan penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pemeriksaan.
- (4) Tata cara pengajuan permohonan penerbitan SLF dan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 110

- (1) Bupati menerbitkan SLF bangunan gedung berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan fungsi dan persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan dalam IMB.
- (2) SLF dan perpanjangan SLF bangunan gedung dapat diberikan atas dasar:
 - a. 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, tsunami, kebakaran, banjir dan/atau bencana lainnya; dan
 - d. adanya laporan masyarakat terhadap bangunan gedung yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya.
- (3) Pemberian SLF bangunan gedung diterbitkan:
- a. untuk bangunan gedung yang baru selesai dibangun; dan
 - b. jika ada penerbitan IMB karena perubahan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemberian SLF bangunan gedung kecuali untuk hunian rumah tinggal disertai dengan label tanda bangunan gedung laik fungsi.
- (5) Bentuk dan kelengkapan dokumen SLF bangunan gedung dan label tanda bangunan gedung laik fungsi diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1 Umum

Pasal 111

- (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 hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh SLF.
- (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.

Paragraf 2 Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 112

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 ayat (1) dapat dilakukan oleh:
 - a. pemilik/pengguna bangunan gedung; atau
 - b. penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung dan perlengkapan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pembersihan;
 - b. perapihan;
 - c. pemeriksaan;
 - d. pengujian;
 - e. perbaikan dan /atau penggantian; dan
 - f. kegiatan sejenis lainnya sesuai dengan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung.
- (3) Frekuensi atau siklus kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk setiap bangunan gedung dan perlengkapan bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam:
 - a. pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal; dan
 - b. pedoman dan standar teknis pemeliharaan bangunan gedung yang berlaku.

Pasal 113

Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 3 Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 114

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 ayat (1) dilakukan oleh:
 - a. pemilik/pengguna bangunan gedung; atau

- b. penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (2) 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.
- (3) Perawatan bangunan gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung meliputi:
 - a. tingkat kerusakan ringan, yang meliputi kerusakan pada komponen non struktural, penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dan dinding/partisi;
 - b. tingkat kerusakan sedang, meliputi kerusakan pada sebagian komponen struktural berupa atap, dan lantai; dan
 - c. tingkat kerusakan berat, meliputi kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan gedung terutama struktur.
- (4) Rencana teknis untuk perawatan bangunan gedung tingkat kerusakan sedang dan tingkat kerusakan berat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dan huruf c harus:
 - a. mendapat pertimbangan teknis TABG; dan
 - b. mendapat persetujuan dinas untuk penerbitan IMB baru.
- (5) Perawatan bangunan gedung menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (6) Tata cara perawatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 115

Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Pasal 116

- (1) Pelaksanaan konstruksi pada kegiatan perawatan bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam Pasal 100, Pasal 101 dan Pasal 103.
- (2) Hasil kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat (2) dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan SLF yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

Paragraf 4 Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung

Pasal 117

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 ayat (1) 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.
- (2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan SLF.
- (3) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dicatat dalam bentuk laporan.
- (4) Ketentuan mengenai pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

Paragraf 5 Perpanjangan SLF Bangunan Gedung

Pasal 118

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh Pemerintah Daerah dalam jangka waktu:
 - a. 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret; dan
 - b. 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (2) Perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung sesuai dengan IMB.
- (3) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan SLF kepada Pemerintah Daerah paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku SLF berakhir.

- (4) SLF bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (5) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh Pemerintah Daerah.

Paragraf 6

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 119

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

Bagian Keempat Pelestarian

Paragraf 1 Umum

Pasal 120

- (1) Pemerintah Daerah melakukan perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya harus dilaksanakan secara tertib administratif dan menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kegiatan penetapan bangunan gedung yang dilestarikan;
 - b. pemanfaatan untuk fungsi bangunan gedung;
 - c. perawatan untuk menjaga kondisi bangunan gedung;
 - d. pemugaran untuk mengembalikan sesuai dengan tingkat pelestariannya; dan

- e. kegiatan pengawasan yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

- (4) Bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan meliputi:
 - a. bangunan gedung dengan umur paling singkat 50 (lima puluh) tahun;
 - b. mewakili masa gaya paling singkat 50 (lima puluh) tahun; dan
 - c. dianggap memiliki nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan serta nilai arsitektur.
- (5) Bangunan gedung yang dilindungi dilestarikan dapat meliputi skala:
 - a. lokal/daerah;
 - b. provinsi; dan
 - c. nasional.

Paragraf 2

Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 121

- (1) Pemilik, masyarakat, Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (4) untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Bangunan gedung dan lingkungannya sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat publik.
- (3) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh:
 - a. Presiden atas usulan Menteri untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berskala nasional atau internasional;
 - b. Gubernur atas usulan kepala dinas terkait untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berskala provinsi atau lintas kabupaten; dan
 - c. Bupati atas usulan kepala dinas terkait untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berskala lokal atau setempat.
- (4) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat ditinjau secara berkala 5 (lima) tahun sekali.

- (5) Bangunan gedung dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik.
- (6) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Pasal 122

- (1) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya 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 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.

Pasal 123

- (1) Pemerintah Daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (4).
- (2) Identifikasi dan dokumentasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - a. identifikasi umur bangunan gedung, sejarah kepemilikan, sejarah penggunaan, nilai arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologinya, serta nilai arkeologisnya; dan

- b. dokumentasi gambar teknis dan foto bangunan gedung serta lingkungannya.

Paragraf 3

Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 124

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan maka pemanfaatannya harus sesuai dengan ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dialihkan haknya kepada pihak lain, pengalihan haknya harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan/atau lingkungannya sesuai dengan klasifikasinya.
- (5) Setiap bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan, pemiliknya dapat memperoleh insentif dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

Pasal 125

- (1) Pelaksanaan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 112, Pasal 114 dan Pasal 117.
- (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 126

- (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 yang berlaku.
- (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.

Bagian Kelima Pembongkaran

Paragraf 1 Umum

Pasal 127

- (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 ketentuan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh pemerintah daerah, 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 128

- (1) Pemerintah atau Pemerintah Daerah mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.

- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau
 - c. bangunan gedung yang tidak memiliki IMB.
- (3) Pemerintah atau Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat, wajib melakukan pengkajian teknis bangunan gedung dan menyampaikan hasilnya kepada pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus kepada Pemerintah.
- (5) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan b, pemerintah daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (6) Untuk bangunan gedung yang tidak memiliki IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, pemerintah daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (7) Isi surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
- (8) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (7), pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah yang dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung atas biaya pemilik kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran ditanggung oleh pemerintah daerah.

Pasal 129

- (1) Pemilik bangunan gedung mengajukan pembongkaran bangunan gedung dengan memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus kepada Pemerintah, disertai laporan terakhir hasil pemeriksaan secara berkala.

- (2) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan sebagai pemilik tanah, usulan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (3) Penetapan bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan melalui penerbitan surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran oleh Bupati kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Menteri.
- (4) Penerbitan surat persetujuan pembongkaran bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk bangunan gedung rumah tinggal.

Paragraf 3
Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 130

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Khusus untuk pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang pembongkarannya ditetapkan dengan surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 ayat (3) tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan, surat persetujuan pembongkaran dicabut kembali.

Pasal 131

- (1) Pembongkaran bangunan gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, setelah mendapat pertimbangan dari TABG.

- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan Pemerintah dan/atau pemerintah daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4
Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 132

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

Bagian Keenam
Pendelegasian Kewenangan

Pasal 133

- (1) Bupati mendelegasikan kewenangan penyelenggaraan bangunan gedung meliputi proses penerbitan IMB dan IMB sementara kepada Kepala SKPD yang bertugas di bidang perizinan terpadu.
- (2) Bupati mendelegasikan kewenangan kepada Kepala Dinas untuk:
 - a. memberikan surat keterangan rencana kabupaten;
 - b. melakukan pemeriksaan pelaksanaan konstruksi;
 - c. melakukan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung milik pemerintah daerah;
 - d. menerbitkan SLF bangunan gedung dan perpanjangannya;
 - e. melakukan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung;
 - f. melakukan identifikasi dan penetapan bangunan gedung yang akan dibongkar; dan

g. pengawasan atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung dengan rencana teknis.

- (3) Bupati mendelegasikan sebagian kewenangan penerbitan IMB kepada Camat yang diatur dengan Peraturan Bupati.
- (4) Kepala SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melaporkan penyelenggaraan bangunan gedung secara periodik setiap 3 (tiga) bulan kepada Bupati yang paling sedikit memuat:
 - a. jumlah pengajuan permohonan IMB dan IMB sementara yang sedang dalam proses; dan
 - b. jumlah IMB dan IMB sementara yang telah diterbitkan.
- (5) Camat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) melaporkan penyelenggaraan bangunan gedung secara periodik setiap 3 (tiga) bulan kepada Bupati yang paling sedikit memuat:
 - a. jumlah pengajuan permohonan IMB yang sedang dalam proses; dan
 - b. jumlah IMB yang telah diterbitkan.
- (6) Kepala Dinas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), melaporkan penyelenggaraan bangunan gedung secara periodik setiap 3 (tiga) bulan kepada Bupati yang paling sedikit memuat:
 - a. jumlah bangunan gedung dalam proses pelaksanaan konstruksi dan telah selesai didirikan;
 - b. jumlah pengajuan permohonan penerbitan SLF bangunan gedung dan perpanjangan SLF; dan
 - c. jumlah SLF yang sedang diproses dan yang diterbitkan.

BAB V TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Pembentukan TABG

Pasal 134

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung umum yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya, Bupati dibantu oleh TABG.
- (2) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk oleh Bupati.

Pasal 135

- (1) Keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 bersifat Ad hoc, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (2) Keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli (adat) dan instansi Pemerintah Daerah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan/lanskap, dan tata ruang-dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (3) Anggota TABG tidak dapat merangkap lebih dari 1 (satu) penugasan dalam waktu yang sama.
- (4) Masa kerja TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 1 (satu) tahun sesuai dengan periode tahun anggaran
- (5) Masa kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diperpanjang paling banyak 2 (dua) kali dengan pertimbangan tertentu.

Pasal 136

- (1) Prinsip pembentukan TABG adalah sebagai berikut:
 - a. terbuka/transparan dan efisien serta ekonomis bagi masyarakat khususnya calon Anggota TABG;
 - b. setara dengan pejabat publik, sehingga terikat pada kode etik (janji) bersama;
 - c. penugasan berlaku secara nasional, sehingga kabupaten/kota yang tidak memiliki Anggota TABG dengan disiplin ilmu/keahlian tertentu dapat merekrut dari kabupaten/kota di provinsi lainnya di seluruh Indonesia;
 - d. mengutamakan tenaga ahli setempat.
- (2) Untuk menjadi Calon Anggota TABG harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Warga Negara Indonesia;
 - b. terdaftar sebagai penduduk di kabupaten/kota tempat domisilinya;

- c. berkelakuan baik;
 - d. tidak pernah dihukum karena melakukan tindak pidana kejahatan;
 - e. tidak memiliki konflik kepentingan dengan tugas TABG;
 - f. sehat jasmani dan rohani; dan
 - g. Bebas narkoba, atau tidak terbukti sebagai pengguna dan/atau pengedar narkoba.
 - h. untuk Calon Anggota TABG dari unsur pemerintah daerah harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - 1. tidak dalam status dinonaktifkan; dan
 - 2. tidak sedang menduduki jabatan yang tugas dan fungsinya terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
 - i. Untuk Calon Anggota TABG dari unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli (adat) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - 1. memiliki keahlian di bidang bangunan gedung atau yang terkait dengan bangunan gedung dengan pendidikan minimal berijazah sarjana (strata-1) atau keahlian yang mendapat sertifikasi dari lembaga sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan
 - 2. memiliki pengakuan kepakaran atau pemangku di bidang adat.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan TABG diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua Tugas dan Fungsi TABG

Pasal 137

- (1) TABG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 mempunyai tugas pokok memberikan nasehat, pendapat, pertimbangan profesional bagi Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Dalam melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (1), TABG mempunyai tugas rutin tahunan dan tugas insidentil.

Pasal 138

- (1) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137 ayat (2) meliputi:

- a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat dan pertimbangan profesional untuk pengesahan rencana teknis bangunan gedung umum; dan
 - b. memberikan masukan mengenai program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
- (2) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a disusun berdasarkan masukan dari seluruh unsur TABG.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas rutin tahunan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 139

- (1) Dalam melaksanakan tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138, TABG mempunyai fungsi penyusunan analisis terhadap rencana teknis bangunan gedung tertentu meliputi pengkajian dokumen rencana teknis:
 - a. berdasarkan persetujuan/rekomendasi dari instansi/pihak yang berwenang/terkait;
 - b. berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan;
 - c. berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung; dan
 - d. mengarahkan penyesuaian dengan persyaratan teknis yang harus dipenuhi pada kondisi yang ada (eksisting), program yang sedang dan akan dilaksanakan di/melalui, atau dekat dengan lokasi lahan/tapak rencana.
- (2) Pengkajian dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh seluruh unsur TABG.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi dalam tugas rutin tahunan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 140

- (1) Tugas insidentil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137 ayat (2) adalah memberikan pertimbangan teknis berupa:
 - a. nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional dalam penetapan jarak bebas untuk bangunan gedung umum di bawah permukaan tanah, rencana teknis perawatan bangunan gedung umum, dan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung umum yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;

- b. masukan dan pertimbangan profesional dalam penyelesaian masalah secara langsung, atau melalui forum dan persidangan dengan:
 - 1. menampung pendapat dan pertimbangan masyarakat tentang RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting; dan
 - 2. memberikan pertimbangan untuk menjaga objektivitas serta nilai keadilan dalam keputusan perkara tentang pelanggaran di bidang bangunan gedung.
 - c. pertimbangan profesional terhadap masukan dari masyarakat, dalam membantu Pemerintah Daerah guna menampung masukan dari masyarakat untuk penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disusun secara tertulis.
 - (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas insidentil TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 141

- (1) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 140 ayat (1) huruf a TABG mempunyai fungsi penyusunan analisis untuk penetapan jarak bebas bangunan gedung fasilitas umum di bawah permukaan tanah meliputi:
 - a. pengkajian dasar ketentuan jarak bebas berdasarkan pertimbangan batas-batas lokasi;
 - b. pengkajian dasar ketentuan jarak bebas berdasarkan pertimbangan keamanan dan keselamatan;
 - c. pengkajian dasar ketentuan jarak bebas berdasarkan pertimbangan kemungkinan adanya gangguan terhadap fungsi utilitas kota, serta akibat dalam pelaksanaan; dan
 - d. pengkajian kemungkinan pemanfaatan ruang di bawah tanah untuk perkembangan prasarana umum yang makin meningkat sesuai tuntutan kebutuhan.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud Pasal 140 ayat (1) huruf b TABG mempunyai fungsi:
 - a. penyusunan analisis untuk menilai pendapat, dan pertimbangan masyarakat terhadap RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

- b. penyusunan analisis untuk menilai rencana teknis pembongkaran bangunan gedung tertentu yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, meliputi:
 - 1. pengkajian rencana teknis pembongkaran berdasarkan prinsip-prinsip keselamatan kerja dan keselamatan lingkungan; dan
 - 2. pengkajian metode rencana teknis pembongkaran dengan prinsip efektivitas, efisiensi dan aman terhadap dampak limbah ke lingkungan.
 - c. Penyusunan analisis untuk perumusan masukan sebagai pertimbangan dalam keputusan perkara di pengadilan yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung, meliputi:
 - 1. pengkajian aspek teknis penyelenggaraan bangunan gedung yang menjadi kasus; dan
 - 2. pengkajian aspek-aspek lainnya yang terkait.
- (3) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud Pasal 140 ayat (1) huruf c TABG mempunyai fungsi penyusunan analisis terhadap masukan dari masyarakat meliputi:
 - a. pengkajian saran dan usul dari masyarakat untuk penyempurnaan peraturan-peraturan, termasuk peraturan daerah di bidang bangunan gedung;
 - b. pengkajian saran dan usul dari masyarakat untuk pedoman teknis di bidang bangunan gedung, termasuk untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana; dan
 - c. pengkajian saran dan usul dari masyarakat untuk standar teknis di bidang bangunan gedung, termasuk untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana.
 - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 142

- (1) Dalam melaksanakan tugas penyusunan pertimbangan teknis untuk pengesahan rencana teknis bangunan gedung umum, TABG melakukan sidang pleno dan sidang komisi.
- (2) Sidang pleno sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan secara berkala paling sedikit 2 (dua) kali dalam setiap bulan.

- (3) Sidang komisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan sesuai kebutuhan paling sedikit 1 (satu) kali dalam setiap minggu.
- (4) Dalam pelaksanaan sidang pleno dan sidang komisi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dapat mengundang penyedia jasa perencanaan teknis bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan untuk klarifikasi atas rencana teknis yang disidangkan.

Pasal 143

- (1) Dalam pelaksanaan tugas memberi masukan dan pertimbangan teknis untuk penyelesaian masalah atas pendapat dan pertimbangan masyarakat tentang RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting, sidang pleno diselenggarakan sesuai dengan perkembangan masalah, dan dijadwalkan bersama antara anggota TABG.
- (2) Hasil dari sidang pleno sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi masukan dalam forum dialog dan dengar pendapat publik yang diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Dalam keputusan perkara di pengadilan, persidangan diselenggarakan dengan waktu sesuai kebutuhan untuk penyajian materi pertimbangan dalam keputusan perkara.

Pasal 144

Seluruh proses kegiatan TABG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 142 dan Pasal 143 dikelola oleh Sekretariat TABG yang dibentuk dan berkedudukan di Dinas.

Pasal 145

Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan sidang TABG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 142 dan Pasal 143 dan Sekretariat TABG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144 diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga Pembiayaan TABG

Pasal 146

- (1) Dalam rangka mendukung pelaksanaan tugas TABG dan sekretariat TABG diberikan:
 - a. biaya operasional sekretariat TABG;

- b. biaya persidangan;
- c. honorarium dan tunjangan TABG; dan
- d. biaya perjalanan dinas TABG.

- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggarkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

BAB VI PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG DI DAERAH LOKASI BENCANA

Bagian Kesatu Umum

Pasal 147

- (1) Bupati dapat melarang sementara pembangunan kembali bangunan gedung pada lokasi terjadinya bencana paling singkat selama masa tanggap darurat.
- (2) Larangan sementara pembangunan kembali bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk:
 - a. memperoleh hasil penelitian tingkat kelayakan pembangunan di lokasi kawasan yang bersangkutan akibat bencana alam;
 - b. menyesuaikan pembangunan bangunan gedung dengan peruntukan lokasi dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL, atau menyusun detail kawasan untuk panduan pembangunan; dan
 - c. menyediakan prasarana dan sarana dasar bidang pekerjaan umum jika lokasi kawasan yang bersangkutan memenuhi persyaratan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai larangan sementara pembangunan kembali bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 148

- (1) Bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi bangunan gedung sekolah, bangunan gedung fasilitas olahraga, bangunan gedung rumah sakit dan gedung serba guna harus dibangun dengan memenuhi persyaratan teknis keandalan bangunan gedung untuk dapat dijadikan sebagai tempat penampungan sementara korban bencana.

- (2) Selain tempat penampungan sementara korban bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), korban bencana dapat ditampung di lahan penampungan sementara yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (3) Dalam hal lokasi penampungan sementara korban bencana di lahan penampungan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemerintah Daerah menyediakan prasarana dan sarana yang dapat memberikan sebagian pemenuhan kebutuhan dasar hidup sehari-hari masyarakat pengungsi meliputi:
 - a. kebutuhan hunian berupa tenda yang terencana modular dan dapat didirikan pada perangkat sistem yang telah disiapkan;
 - b. sarana mandi, cuci dan kakus (MCK) portable;
 - c. hidran umum/bak penampungan air minum dan pemasokan air minum; dan
 - d. pemasokan penerangan dengan *genset*.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bangunan gedung dan prasarana dan sarana untuk tempat penampungan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua Rehabilitasi dan Rekonstruksi Pasca Bencana

Pasal 149

- (1) Pemerintah Daerah menyediakan dokumen rencana teknis prototip bangunan gedung rumah sederhana 1 (satu) lantai dan/atau rumah panggung dengan ketentuan:
 - a. aman dan tahan gempa dengan persyaratan teknis struktur (pondasi, sloof, kolom dan dinding, ringbalk, sambungan-sambungan kayu rangka atap, dan bahan-bahan bangunan serta komposisi campuran beton);
 - b. aman terhadap beban debu pada atap akibat letusan gunung berapi dengan persyaratan kemiringan sudut atap paling rendah 400; dan
 - c. aman terhadap banjir, dengan penetapan tinggi lantai paling rendah 1 (satu) meter dari permukaan tanah.
- (2) Rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi rumah dengan konstruksi kayu dan konstruksi pasangan bata.
- (3) Selain dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Daerah menyediakan pedoman persyaratan pokok untuk

membangun rumah nir-rekayasa (non-engineered) meliputi pedoman untuk dimensi, sambungan dan bahan bangunan yang memenuhi syarat.

- (4) Dokumen rencana teknis prototip sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan pedoman untuk membangun rumah nir-rekayasa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diperoleh masyarakat yang membutuhkan secara gratis.

Pasal 150

- (1) Tata cara pelayanan penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana pada tahap rehabilitasi dan rekonstruksi ditentukan secara khusus dengan ketentuan:
 - a. tersedia dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 149 ayat (1); dan
 - b. kekurangan dokumen administratif dapat disusulkan kemudian yang dinyatakan dengan surat pernyataan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 151

- (1) Terhadap bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana yang dibangun pada tahap rehabilitasi dan rekonstruksi bencana diterbitkan SLF.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 152

- (1) Bupati dapat mendelegasikan sebagian kewenangan penyelenggaraan bangunan gedung pada tahap rehabilitasi dan rekonstruksi kepada Camat meliputi:
 - a. pelayanan penerbitan IMB;
 - b. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;
 - c. pengawasan pelaksanaan konstruksi; dan
 - d. pelayanan penerbitan SLF bangunan gedung untuk bangunan rumah tinggal tunggal dan rumah deret.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewenangan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VII PRASARANA BANGUNAN GEDUNG YANG BERDIRI SENDIRI

Bagian Kesatu Umum

Pasal 153

Penyelenggaraan prasarana bangunan gedung berupa konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung pada satu tapak kapling/persil meliputi menara telekomunikasi, menara/tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi, jembatan penyeberangan, monumen/tugu, konstruksi penanda masuk, *billboard/baliho/bando* dan papan reklame lainnya, wajib mengikuti persyaratan dan standar teknis konstruksi bangunan gedung.

Pasal 154

- (1) Lokasi pembangunan menara telekomunikasi, menara/tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi, jembatan penyeberangan, monumen/tugu, konstruksi penanda masuk, *billboard/baliho/bando* dan papan reklame lainnya harus sesuai dengan RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi menara telekomunikasi, menara/tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi, jembatan penyeberangan, monumen/tugu, konstruksi penanda masuk, *billboard/baliho/bando* dan papan reklame lainnya harus mendapat persetujuan melalui IMB.

Pasal 155

Pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi mengikuti peraturan perundang-undangan di bidang menara telekomunikasi.

Bagian Kedua Perizinan

Pasal 156

- (1) IMB prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153, Pasal 154 dan Pasal 155 diterbitkan oleh SKPD yang bertugas di bidang perizinan terpadu.
- (2) Tata cara penerbitan IMB prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan tata cara penerbitan IMB bangunan gedung.

Pasal 157

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi dan perpanjangan SLF prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dilakukan setiap 2 (dua) tahun.
- (2) Tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sesuai dengan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

BAB VIII RETRIBUSI

Pasal 158

- (1) Terhadap penerbitan IMB dikenakan retribusi.
- (2) Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri.

BAB IX PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pasal 159

- Dalam penyelenggaraan bangunan gedung masyarakat mempunyai peran:
- memantau dan menjaga ketertiban;
 - memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis;
 - menyampaikan pendapat dan pertimbangan; dan
 - melaksanakan gugatan perwakilan.

Pasal 160

- (1) Pemantauan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 159 ayat (1) dilakukan secara obyektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TABG.
- (3) Penjagaan ketertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 161

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan perundang-undangan Daerah, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi masukan teknis untuk peningkatan kinerja bangunan gedung yang responsif terhadap kondisi geografi, faktor-faktor alam, dan/atau lingkungan, termasuk kearifan lokal.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disampaikan secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TABG dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai sosial budaya setempat.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memberi masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 162

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan di Daerah.
- (2) Pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terkait dengan perlindungan kepada masyarakat untuk keselamatan terhadap bencana, terhadap keamanan, terhadap gangguan rasa aman dalam melaksanakan aktivitas, dan terhadap gangguan kesehatan dan endemik, dan terhadap mobilitas masyarakat dalam melaksanakan aktivitasnya serta pelestarian nilai-nilai sosial budaya daerah setempat termasuk bangunan gedung dan situs bersejarah.
- (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat disampaikan secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara menyampaikan pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 163

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan atas dampak yang mengganggu/merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum akibat kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah:
 - a. perorangan atau kelompok orang yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; atau
 - b. perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.
- (3) Dampak yang mengganggu/merugikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa gangguan fisik, lingkungan, ekonomi, sosial dan keamanan.
- (4) Tata cara pengajuan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 164

- (1) Setiap bentuk peran masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 160, Pasal 161, Pasal 162, dan Pasal 163 wajib ditindaklanjuti oleh Pemerintah Daerah dan/atau instansi yang berwenang lainnya meliputi:
 - a. Pemerintah Daerah, untuk hal yang bersifat administratif dan teknis;
 - b. kepolisian, untuk hal yang bersifat kriminal;
 - c. pengadilan, untuk hal gugatan perwakilan; dan
 - d. pemilik/pengguna bangunan gedung yang menimbulkan gangguan/kerugian dan/atau dampak penting terhadap lingkungan yang diputuskan dalam pengadilan.
- (2) Tindak lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c meliputi:
 - a. pemeriksaan lapangan;
 - b. penelitian secara administratif dan teknis;
 - c. evaluasi hasil penelitian;
 - d. melakukan tindakan (eksekusi) sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau hasil putusan pengadilan; dan
 - e. menyampaikan hasil penyelesaian kepada masyarakat dalam bentuk pengumuman dan/atau forum pertemuan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tindak lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 165

- (1) Pemerintah Daerah dapat memberikan penghargaan kepada masyarakat yang memberi kontribusi dalam:
 - a. penyelamatan harta benda atau nyawa manusia yang terhindar dari bencana akibat kegagalan bangunan gedung; dan
 - b. penyelamatan bangunan dan lingkungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian penghargaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua Tata Cara Penyelenggaraan Peran Masyarakat

Pasal 166

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan laporan pengaduan secara tertib dengan bentuk:
 - a. tertulis disampaikan kepada Kepala Dinas;
 - b. melalui media massa cetak dan/atau media elektronik termasuk media on line (internet), jika materi yang disampaikan merupakan saran-saran perbaikan dan dapat dibuktikan kebenarannya; atau
 - c. melalui TABG dalam forum dengar pendapat publik atau forum dialog.
- (2) Bentuk laporan pengaduan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c harus menyertakan identitas pembuat laporan pengaduan meliputi nama dan alamat pelapor.

Pasal 167

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan laporan pengaduan dengan menyatakan lokasi obyek yang jelas meliputi:
 - a. alamat jalan, nomor RT/RW, nama kelurahan, nama kecamatan;
 - b. nama atau sebutan pada bangunan gedung, kapling/persil atau kawasan; dan
 - c. nama pemilik/pengguna bangunan gedung sebagai perorangan/kelompok atau badan.
- (2) Laporan pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai foto obyek.

Bagian Ketiga Forum Dengar Pendapat Publik

Pasal 168

- (1) Pemerintah Daerah menyelenggarakan forum dengar pendapat publik di tingkat kabupaten, tingkat kecamatan dan/atau tingkat desa/kelurahan.
- (2) Penyelenggaraan forum dengar pendapat di tingkat kabupaten diadakan jika di tingkat kecamatan belum terdapat kesepakatan penyelesaian antar pihak.
- (3) Penyelenggaraan forum dengar pendapat di tingkat kecamatan diadakan jika di tingkat desa/kelurahan belum terdapat kesepakatan penyelesaian antar pihak.
- (4) Pemerintah Daerah menugaskan TABG untuk menyusun pertimbangan teknis.

Pasal 169

- (1) Peserta forum dengar pendapat publik adalah masyarakat yang berkepentingan dalam penyelenggaraan bangunan gedung dengan prioritas utama yang merasakan langsung dampak kegiatan dan lingkungan RT/RW.
- (2) Masyarakat yang diprioritaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menunjuk perwakilan yang dianggap cakap untuk menyampaikan pendapat dan/atau laporan.

Pasal 170

- (1) Hasil dialog dalam dengar pendapat publik dituangkan secara tertulis dalam bentuk berita acara.
- (2) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. pokok-pokok masukan laporan masyarakat yang disampaikan dalam forum;
 - b. penjelasan dari pihak terkait;
 - c. penjelasan dari Pemerintah Daerah;
 - d. pertimbangan teknis dari TABG; dan
 - e. pokok-pokok kesepakatan yang dicapai dalam bentuk berita acara.

Pasal 171

Ketentuan lebih lanjut mengenai forum dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 168, Pasal 169, dan Pasal 170 diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB X PEMBINAAN

Bagian Kesatu Pembinaan oleh Pemerintah Daerah

Pasal 172

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung melalui pembinaan pengaturan, pembinaan penyelenggara bangunan gedung, dan pemberdayaan terhadap masyarakat.
- (2) Pembinaan pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. penyusunan atau penyempurnaan Peraturan Daerah di bidang bangunan gedung termasuk Peraturan Daerah di bidang retribusi IMB, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan tata ruang dengan memperhatikan kondisi fisik, lingkungan, sosial, ekonomi, budaya dan keamanan; dan
- b. penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung dan pelaksanaannya di lingkungan masyarakat melalui penyuluhan, kampanye, pameran, rembug desa, pengajian, publikasi melalui media massa cetak dan media massa elektronik.

Bagian Kedua

Pembinaan Penyelenggara Bangunan Gedung

Pasal 173

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan melalui pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung meliputi pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi dan pengguna bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan pemilik bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk meningkatkan kesadaran akan hak dan kewajiban termasuk untuk pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung dan tanggung jawab terhadap lingkungan fisik dan sosial dengan cara:
 - a. penyuluhan; dan
 - b. pameran.
- (3) Pemberdayaan penyedia jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
 - a. pendataan penyelenggara bangunan gedung untuk memperoleh ketersediaan dan potensi mitra pembangunan;
 - b. sosialisasi dan diseminasi untuk selalu memutakhirkan pengetahuan baru sumber daya manusia mitra di bidang bangunan gedung; dan
 - c. pelatihan untuk meningkatkan kemampuan teknis dan manajerial sumber daya manusia penyelenggara bangunan gedung.
- (4) Pemberdayaan pengguna bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk meningkatkan tanggung jawab individu dan kelompok serta meningkatkan pengetahuan tentang evakuasi dan tindakan penyelamatan jika terjadi bencana dengan cara:
 - a. peragaan oleh instruktur; dan
 - b. simulasi yang diikuti pengguna bangunan gedung.

Pasal 174

- (1) Pemerintah Daerah mendorong penyedia jasa konstruksi bangunan gedung untuk meningkatkan daya saing melalui iklim usaha yang sehat.
- (2) Daya saing sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. tingkat kemampuan manajerial;
 - b. efisiensi; dan
 - c. ramah lingkungan.

Bagian Ketiga Pemberdayaan Masyarakat

Pasal 175

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan melalui pemberdayaan masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dengan cara:
 - a. pendampingan pembangunan bangunan gedung dan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;
 - b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis;
 - c. penyediaan rencana teknis prototip bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret; dan
 - d. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.
- (2) Pembiayaan pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disediakan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

Pasal 176

- (1) Pemerintah Daerah menyediakan pedoman pembangunan bangunan gedung hunian rumah tinggal nir-rekayasa bagi masyarakat yang mendirikan rumah secara mandiri.
- (2) Pedoman pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan pokok untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal yang lebih aman terhadap gempa bumi, beban debu letusan gunung berapi, banjir, dan longsor.

Pasal 177

- Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung melalui:
- a. pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
 - b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
 - c. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

Bagian Keempat Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Pengendalian Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pasal 178

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

Pasal 179

- (1) Dalam pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung, Pemerintah Daerah dapat melakukan peninjauan di lokasi pembangunan bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri atas dasar:
 - a. laporan masyarakat dan atau media massa yang dapat dipertanggungjawabkan;
 - b. laporan dinas dari dinas;
 - c. terjadinya kegagalan konstruksi dan/atau kebakaran; dan
 - d. terjadinya bencana alam.
- (2) Peninjauan ke lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk:
 - a. memperoleh fakta adanya pelanggaran terhadap persyaratan administratif dan/atau persyaratan teknis; dan
 - b. bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung yang dinilai strategis bagi kota dan memerlukan kordinasi khusus.

- (3) Bupati dapat mengenakan sanksi dan denda administratif atas pelanggaran terhadap ketentuan persyaratan administratif dan persyaratan teknis kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 180

- (1) Petugas inspeksi lapangan dari dinas dalam pengawasan pelaksanaan konstruksi dan pembongkaran bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dapat melakukan pemeriksaan di lokasi kegiatan.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. secara terjadwal dapat memasuki lokasi pembangunan pada jam kerja;
 - b. memeriksa adanya dokumen IMB;
 - c. memeriksa laporan pelaksanaan konstruksi dan pengawasan pelaksanaan;
 - d. memeriksa pemenuhan pelaksanaan terhadap garis sempadan dan/atau jarak bebas yang ditetapkan;
 - e. memeriksa pemenuhan pelaksanaan terhadap KDB, KLB, KDH, dan KTB;
 - f. memeriksa pemenuhan terhadap ketersediaan dan berfungsinya alat-alat pemadam kebakaran portable selama kegiatan pelaksanaan konstruksi;
 - g. memeriksa pengamanan rentang crane dan/atau peralatan lainnya terhadap jalan, bangunan gedung di sekitar, dan lingkungan;
 - h. memeriksa pengelolaan limbah padat, limbah cair dan/atau limbah bentuk lainnya akibat kegiatan terhadap jalan, bangunan gedung di sekitar, dan lingkungan;
 - i. memeriksa gejala dan/atau kerusakan yang dapat terjadi pada bangunan gedung di sekitarnya akibat getaran pemancangan tiang pancang atau pembongkaran bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri;
 - j. memeriksa pengelolaan penyimpanan bahan-bahan bangunan dan alat-alat yang dapat membahayakan dan/atau mengganggu kesehatan dan/atau keselamatan pekerja dan masyarakat umum;

- dan
- k. memberikan peringatan awal berupa catatan atas indikasi pelanggaran dan/atau kesalahan atas sebagaimana dimaksud pada huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, huruf g, huruf h, huruf i, dan huruf j.
- (3) Petugas inspeksi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menunjukkan surat penugasan dan tanda identitas diri resmi dari Dinas.
- (4) Petugas inspeksi lapangan dalam melaksanakan tugasnya tidak diperbolehkan meminta/menerima imbalan dari pemilik atau penanggung jawab kegiatan lapangan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XI SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 181

Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, persyaratan dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif.

Pasal 182

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 181 dapat 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 administratif sebagaimana dimaksud 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 di bidang jasa konstruksi.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XII PENYIDIKAN

Pasal 183

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

- dokumen yang dibawa;
- h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana atas pelanggaran Peraturan Daerah;
- i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
- j. menghentikan penyidikan; dan/ atau
- k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana atas pelanggaran Peraturan Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum melalui penyidik pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XIII KETENTUAN PIDANA

Pasal 184

Pelanggaran terhadap ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dipidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIV KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 185

- (1) IMB yang dikeluarkan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dinyatakan masih tetap berlaku.
- (2) Bangunan gedung yang telah berdiri, tetapi belum memiliki IMB dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan harus sudah memiliki IMB.
- (3) Bangunan gedung yang telah didirikan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) tahun wajib memiliki SLF.
- (4) Bangunan gedung yang telah didirikan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetapi belum direncanakan untuk tahan gempa dibina oleh Pemerintah Daerah untuk mencapai konstruksi tahan gempa.

Pasal 186

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

BAB XV KETENTUAN PENUTUP

Pasal 187

Hal-hal lain yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai pelaksanaannya akan diatur oleh Bupati.

Pasal 188

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada Tanggal 1 Januari 2012.

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

Ditetapkan di Kota Mungkid
pada tanggal 25 Juli 2011

BUPATI MAGELANG,

ttd

SINGGIH SANYOTO

Diundangkan dalam Lembaran Daerah Kabupaten Magelang
Tahun 2011 Nomor 10
Tanggal 25 Juli 2011

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MAGELANG,

ttd

UTOYO

Pembina Utama Muda
NIP. 19560712.198303.1.012

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG

NOMOR 10 TAHUN 2011

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Disamping itu Pembentukan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung juga dilakukan dalam rangka menyesuaikan dengan peraturan yang lebih tinggi yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung beserta peraturan pelaksanaannya. Peraturan Daerah ini akan menggantikan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2000 tentang Bangunan karena substansi dalam Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2000 tentang Bangunan sudah tidak sesuai dengan peraturan yang lebih tinggi.

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan pelaksanaan tentang fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Pengaturan fungsi bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar bangunan gedung yang didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung dapat memenuhi persyaratan baik administratif maupun teknis bangunan gedungnya dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya. Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi bangunan gedung lebih efektif dan efisien, fungsi bangunan gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.

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

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

Bagi pemerintah daerah sendiri, dengan diketahuinya persyaratan administratif bangunan gedung oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan bangunan gedung, menjadi suatu kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik.

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

Pengaturan persyaratan teknis dalam Peraturan Daerah ini mengatur lebih lanjut persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan gedung, agar masyarakat dalam mendirikan bangunan gedung mengetahui secara jelas persyaratan-persyaratan teknis yang harus dipenuhi sehingga bangunan gedungnya dapat menjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman, dan aksesibel, sehingga secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, layak huni, berjati diri, dan produktif, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Dengan dipenuhinya persyaratan teknis bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, maka diharapkan kegagalan konstruksi maupun kegagalan bangunan gedung dapat dihindari, sehingga pengguna bangunan dapat hidup lebih tenang dan sehat, rohaniyah dan jasmaniah yang akhirnya dapat lebih baik dalam berkeluarga, bekerja, bermasyarakat dan bernegara.

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

Pelaksanaan peran masyarakat yang diatur dalam Peraturan Daerah ini juga tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang organisasi kemasyarakatan, sedangkan pelaksanaan gugatan perwakilan yang merupakan salah satu bentuk peran masyarakat

dalam penyelenggaraan bangunan gedung juga mengacu pada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan gugatan perwakilan.

Pengaturan peran masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi pengguna dan masyarakat di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai ketentuan dasar pelaksanaan bagi Pemerintah dan pemerintah daerah dalam melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik. Pembinaan dilakukan untuk pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, serta yang dilaksanakan dengan penguatan kapasitas penyelenggara bangunan gedung.

Penyelenggaraan bangunan gedung tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung, dan pelaksanaannya juga berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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.

Pasal 3

Ayat (1)

Bangunan gedung fungsi hunian tunggal misalnya adalah 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)

Kegiatan usaha termasuk juga bangunan gedung untuk penangkaran/budidaya.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Pasal 4

Ayat (1)

Prasarana bangunan gedung merupakan pelengkap untuk berfungsinya bangunan gedung seperti ruang mesin pengkondisian udara (AC), *power house* atau gardu listrik, perkerasan halaman, *reservoir* air di bawah tanah atau *water tower* atau menara.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Permohonan IMB prasarana bangunan gedung dapat diajukan lebih dahulu jika mendesak untuk

	kepentingan pengamanan lokasi atau terhadap keselamatan lingkungan seperti tanggul/ <i>retaining wall</i> agar tidak terjadi tanah longsor.		Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran sedang adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang.
	Ayat (4)	Cukup jelas	Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran rendah adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah.
Pasal 5	Ayat (1)	Klasifikasi bangunan gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi bangunan gedung, agar dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang harus diterapkan. Dengan ditetapkannya fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang akan dibangun, maka pemenuhan persyaratan administratif dan teknisnya dapat lebih efektif dan efisien.	
	Ayat (2)	Klasifikasi bangunan sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana. Klasifikasi bangunan tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana. Klasifikasi bangunan khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian /teknologi khusus.	
	Ayat (3)	Cukup Jelas	
	Ayat (4)	Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran tinggi adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, dan disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.	
	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)		Lokasi padat pada umumnya lokasi yang terletak di daerah perdagangan/pusat kota, lokasi sedang pada umumnya terletak di daerah permukiman, sedangkan lokasi renggang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan.
	Ayat (7)		Penetapan klasifikasi ketinggian didasarkan pada jumlah lantai bangunan gedung, yang ditetapkan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota. Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian: bangunan rendah (jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai bangunan gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai), dan bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).
	Ayat (8)		Bangunan gedung negara adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan

	diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau APBD, dan/atau sumber pembiayaan lain, seperti: gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain.
Pasal 6	
Ayat (1)	Cukup jelas.
Ayat (2)	<p>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.</p> <p>Usulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung.</p>
Ayat (3)	Cukup jelas.
Ayat (4)	Cukup jelas
Pasal 7	
Ayat (1)	<p>Perubahan fungsi misalnya dari bangunan gedung fungsi hunian menjadi bangunan gedung fungsi usaha.</p> <p>Perubahan klasifikasi misalnya dari bangunan gedung milik negara menjadi bangunan gedung milik badan usaha, atau bangunan gedung semi permanen menjadi bangunan gedung permanen.</p> <p>Perubahan fungsi dan klasifikasi misalnya bangunan gedung hunian semi permanen menjadi bangunan gedung usaha permanen.</p>
Ayat (2)	

	Cukup jelas.
Ayat (3)	<p>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.</p> <p>Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses izin mendirikan bangunan gedung baru.</p> <p>Sedangkan untuk perubahan klasifikasi dalam fungsi yang sama (misalnya dari fungsi hunian semi permanen menjadi hunian permanen) dapat dilakukan dengan revisi/perubahan pada izin mendirikan bangunan gedung yang telah ada.</p>
Ayat (4)	Cukup jelas.
Pasal 8	Cukup jelas.
Pasal 9	Cukup jelas.
Pasal 10	<p>Ayat (1)</p> <p>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.</p>

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

Ayat (2)

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.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

Pada saat memproses perizinan bangunan gedung, pemerintah daerah mendaftarkan sekaligus mendaftarkan bangunan gedung dalam database bangunan gedung.

Kegiatan pendataan bangunan gedung dimaksudkan untuk tertib administratif pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, serta sistem informasi bangunan gedung di pemerintah daerah.

Ayat (2)

Data yang diperlukan meliputi data umum, data teknis, data status/riwayat, dan gambar *legger* bangunan gedung, dalam bentuk formulir isian yang disediakan oleh pemerintah daerah.

Ayat (3)

Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi dilakukan guna mengetahui kekayaan aset negara, keperluan perencanaan

dan pengembangan, dan pemeliharaan serta pendapatan Pemerintah/pemerintah daerah.

Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi tersebut meliputi data umum, data teknis, dan data status/riwayat lahan dan/atau bangunannya.

Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini tidak dimaksudkan untuk penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan gedung.

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Proses pemberian izin mendirikan bangunan gedung harus mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan murah/terjangkau.

Permohonan izin mendirikan bangunan gedung merupakan proses awal mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.

Pemerintah daerah menyediakan formulir permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang informatif yang berisikan antara lain:

- status tanah (tanah milik sendiri atau milik pihak lain),
- data pemohon/pemilik bangunan gedung (nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, dll.), data lokasi (letak/alamat, batas-batas, luas, status kepemilikan, dll.);
- data rencana bangunan gedung (fungsi/klasifikasi, luas bangunan gedung, jumlah lantai/ketinggian, KDB, KLB, KDH, dll.); dan
- data penyedia jasa konstruksi (nama, alamat, penanggung jawab penyedia jasa perencanaan konstruksi), rencana waktu

pelaksanaan mendirikan bangunan gedung,
dan perkiraan biaya pembangunannya.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Izin mendirikan bangunan 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 kabupaten/kota seperti penyambungan jaringan listrik, jaringan air minum, jaringan telepon.

Pasal 14
Cukup jelas.

Pasal 15
Cukup jelas.

Pasal 16
Cukup jelas.

Pasal 17
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Asas Keseimbangan adalah pengaturan yang mencerminkan keseimbangan antara kepentingan industry dan masyarakat dengan kepentingan pembangunan dan lingkungan.
Keseimbangan Lingkungan adalah kondisi lingkungan yang sesuai dengan daya tampung lingkungan

- Daya Dukung Lingkungan Hidup adalah kemampuan lingkungan hidup untuk mendukung perikehidupan manusia, makhluk hidup lain dan keseimbangan antar keduanya; dan
- Daya Tampung Lingkungan Hidup adalah kemampuan lingkungan hidup untuk menyerap zat, energy dan/atau komponen lain yang masuk atau dimasukkan kedalamnya.

Pasal 18

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Tepi sungai adalah batas luar palung sungai yang mempunyai variasi bentuk.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Misalnya kawasan berarsitektur melayu, atau kawasan berarsitektur modern.

Pasal 33

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

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

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

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

Pasal 34

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Persyaratan daerah resapan berkaitan dengan pemenuhan persyaratan minimal koefisien daerah hijau yang harus disediakan, sedangkan akses penyelamatan untuk bangunan umum berkaitan dengan penyediaan akses kendaraan penyelamatan, seperti kendaraan pemadam kebakaran dan ambulan, untuk masuk ke dalam *site* bangunan gedung yang bersangkutan.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Ayat (1)

Kriteria yang menentukan adanya dampak penting dalam pasal ini ditetapkan berdasarkan tingkat ilmu pengetahuan dan teknologi yang ada, oleh karena itu kriteria ini dapat berubah sesuai dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi sehingga tidak bersifat liminitif.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 37

Ayat (1)

Kesatuan karakter dari aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan ekosistem.

Ayat (2)

Program bangunan gedung dan lingkungan merupakan penjabaran lebih lanjut dari peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu, yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung, serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru, misalnya: memfasilitasi tempat makan karyawan, dan sebagainya.

Rencana umum dan panduan rancangan merupakan ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang memuat rencana peruntukan lahan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana aksesibilitas lingkungan, dan rencana wujud visual bangunan gedung untuk semua lapisan sosial yang berkepentingan dalam kawasan tersebut.

Rencana umum dan panduan rancangan dibuat dalam gambar dua dimensi, gambar tiga dimensi, dan/atau maket trimatra.

Rencana investasi merupakan arahan program investasi bangunan gedung dan lingkungannya berdasarkan program bangunan gedung dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana, yang memuat program investasi jangka pendek (1-5 tahun), jangka menengah (5-20 tahun), dan/atau jangka panjang (sekurang-kurangnya 20 tahun), yang disertai estimasi biaya investasi, baik penataan bangunan lama maupun rencana pembangunan baru dan pengembangannya serta pola pendanaannya.

Ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan merupakan persyaratan-persyaratan tata bangunan dan

lingkungan yang ditetapkan untuk kawasan yang bersangkutan, prosedur perizinan, dan lembaga yang bertanggung jawab dalam pengendalian pelaksanaan.

Pasal 38

Ayat (1)

Dalam hal swasta atau masyarakat ingin menyusun RTBL atas dasar kesepakatan sendiri harus tetap memenuhi persyaratan yang berlaku pada kawasan yang bersangkutan dan dengan persetujuan pemerintah daerah.

Dalam hal pengelolaan kawasan real-estat atau kawasan industri dikelola oleh suatu badan usaha swasta, maka badan usaha tersebut dapat menyusun RTBL untuk kawasan yang bersangkutan dengan melibatkan masyarakat dan persetujuan instansi pemerintah yang terkait. Selanjutnya RTBL tersebut dapat disepakati dan ditetapkan sebagai alat pengendalian pembangunan dan pemanfaatan dalam kawasan yang bersangkutan.

Dalam hal masyarakat suatu kawasan atau lingkungan bersepakat untuk mewujudkan kawasannya menjadi suatu kawasan permukiman yang lebih layak huni, berjati diri, dan produktif, maka masyarakat setempat dapat memprakarsai penyusunan RTBL dengan persetujuan instansi pemerintah daerah terkait yang selanjutnya RTBL tersebut dapat disepakati dan ditetapkan oleh pemerintah daerah sebagai alat pengendalian pembangunan dan pemanfaatan dalam kawasan atau lingkungan yang bersangkutan.

Ayat (2)

Berdasarkan pola yang akan ditata, dilakukan identifikasi masalah, potensi pengembangan, dan citra yang diinginkan.

- Perbaikan, yaitu pola penanganan dengan titik berat kegiatan perbaikan dan pembangunan sarana dan prasarana

lingkungan termasuk sebagian aspek tata bangunan;

- Pengembangan kembali, yaitu pola penanganan dengan titik berat kegiatan pemanfaatan ruang lingkungan bangunan gedung seoptimal mungkin berdasarkan rencana tata ruang, penciptaan ruang yang lebih berkualitas, dan optimalisasi intensitas pembangunan bangunan gedung;
- Pembangunan baru, yaitu pola penanganan dengan titik berat kegiatan membangun baru suatu lingkungan bangunan gedung berdasarkan tata ruang dan prinsip-prinsip penataan bangunan;
- Pelestarian, yaitu pola penanganan dengan titik berat kegiatan yang tetap menghidupkan kemajemukan dan keseimbangan fungsi lingkungan bangunan gedung melalui upaya pelestarian dan/atau perlindungan bangunan gedung dan lingkungannya, seperti revitalisasi, regenerasi, dsb.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 39

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

Yang dimaksud dengan pihak yang berwenang adalah pihak/instansi yang bertanggung jawab dalam penyelenggaraan prasarana dan sarana yang bersangkutan

Pasal 40

Cukup Jelas

Pasal 41

Cukup jelas

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Ayat (1)

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

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

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

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

Dalam hal bangunan gedung menggunakan bahan bangunan prefabrikasi, bahan bangunan prefabrikasi tersebut harus dirancang sehingga

memiliki sistem sambungan yang baik dan andal, serta mampu bertahan terhadap gaya angkat pada saat pemasangan.

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

Ayat (2)

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

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

Ayat (3)

Bagian dari struktur seperti rangka, dinding geser, kolom, balok, lantai, lantai tanpa balok, dan kombinasinya.

Ayat (4)

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

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 44

Ayat (1)

Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus mempunyai sistem proteksi pasif yang merupakan proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan

gedung sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dari kerugian saat terjadi kebakaran. Pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung antara lain dalam penggunaan bahan bangunan dan konstruksi yang tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, dan perlindungan pada bukaan.

Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilengkapi dengan sistem proteksi aktif yang merupakan proteksi harta benda terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.

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

Dalam hal pemilik rumah tinggal tunggal bermaksud melengkapi bangunan gedungnya dengan sistem proteksi pasif dan/atau aktif, maka harus memenuhi persyaratan perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu, antara lain:

- Bangunan umum dengan penghuni minimal 500 orang, atau yang memiliki luas lantai minimal 5.000 m², dan/atau mempunyai ketinggian lebih dari 8 lantai;
- Bangunan industri dengan jumlah penghuni minimal 500 orang, atau yang memiliki luas lantai minimal 5.000 m², atau luas *site/area* lebih dari 5.000 m², dan/atau terdapat bahan berbahaya yang mudah terbakar; dan
- Bangunan gedung fungsi khusus.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Ayat (1)

Sistem pengamanan antara lain dengan melakukan pemeriksaan baik dengan cara manual maupun dengan peralatan detektor terhadap kemungkinan bahwa pengunjung membawa benda-benda berbahaya yang dapat digunakan untuk meledakkan dan/atau membakar bangunan gedung dan/atau pengguna/pengunjung yang ada di dalamnya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

	Bukaan permanen adalah bagian pada dinding yang terbuka secara tetap untuk memungkinkan sirkulasi udara.
Ayat (4)	Cukup jelas.
Ayat (5)	Cukup jelas.
Ayat (6)	Cukup jelas.
Ayat (7)	Cukup jelas.
Pasal 50	
Ayat (1)	<p>Pencahayaan alami dapat berupa bukaan pada bidang dinding, dinding tembus cahaya, dan/atau atap tembus cahaya.</p> <p>Dinding tembus cahaya misalnya dinding yang menggunakan kaca. Atap tembus cahaya misalnya penggunaan genteng kaca atau skylight.</p>
Ayat (2)	Cukup jelas.
Ayat (3)	Cukup jelas.
Ayat (4)	<p>Tingkat iluminasi atau tingkat pencahayaan pada suatu ruangan pada umumnya didefinisikan sebagai tingkat pencahayaan rata-rata pada bidang kerja. Yang dimaksud dengan bidang kerja adalah bidang horizontal imajiner yang terletak 0,75 m di atas lantai pada seluruh ruangan.</p> <p>Silau sebagai akibat penggunaan pencahayaan alami dari sumber sinar matahari langsung, langit yang cerah, objek luar, maupun dari pantulan</p>

	kaca dan sebagainya, perlu dikendalikan agar tidak mengganggu tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung
Ayat (5)	<p>Pencahayaan darurat yang berupa lampu darurat dipasang pada:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ lobby dan koridor; ▪ ruangan yang mempunyai luas lebih dari 300 m².
Ayat (6)	Cukup jelas.
Ayat (7)	Cukup jelas.
Pasal 51	Cukup jelas.
Pasal 52	Cukup jelas.
Pasal 53	Cukup jelas.
Pasal 54	Cukup jelas.
Pasal 55	Cukup jelas.
Pasal 56	Cukup jelas.
Pasal 57	<p>Ayat (1)</p> <p>Huruf a</p> <p>Cukup jelas.</p> <p>Huruf b</p>

	Pengaturan temperatur dan kelembaban udara dapat menggunakan peralatan pengkondisian udara (<i>Air Conditioning</i>).
Ayat (3)	Cukup jelas.
Pasal 64	
Ayat (1)	Cukup jelas.
Ayat (2)	Huruf a Cukup jelas.
	Huruf b Potensi ruang luar bangunan gedung seperti bukit, ruang terbuka hijau, sungai, danau dsb., perlu dimanfaatkan untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dalam bangunan gedung.
	Huruf c Cukup jelas .
Ayat (3)	Cukup jelas.
Ayat (4)	Cukup jelas.
Pasal 65	
Ayat (1)	Yang dimaksud dengan sumber getar adalah sumber getar tetap seperti: genset, AHU, mesin lif, dan sumber getar tidak tetap seperti: kereta api, gempa, pesawat terbang, kegiatan konstruksi. Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran yang diakibatkan oleh kegiatan

	dan/atau penggunaan peralatan dapat di atasi dengan mempertimbangkan penggunaan sistem peredam getaran, baik melalui pemilihan sistem konstruksi, pemilihan dan penggunaan bahan, maupun dengan pemisahan.
Ayat (2)	Cukup jelas.
Pasal 66	
Ayat (1)	Pengaturan terhadap kebisingan dimulai sejak dari tahap perencanaan teknis, baik melalui desain bangunan gedung maupun melalui penataan ruang kawasan. Penataan ruang kawasan dilakukan dengan menempatkan bangunan gedung yang karena fungsinya menimbulkan kebisingan, seperti pabrik dan bengkel ditempatkan pada zona industri, bandar udara ditempatkan pada zona yang cukup jauh dari lingkungan permukiman. Pembangunan jalan bebas hambatan/tol di lingkungan permukiman atau pusat kota yang sudah terbangun, maka jalan tersebut harus dilengkapi dengan sarana peredam kebisingan akibat laju kendaraan bermotor. Yang dimaksud dengan sumber bising adalah sumber suara mengganggu berupa dengung, gema, atau gaung/pantulan suara yang tidak teratur. Untuk bangunan gedung yang didirikan pada lokasi yang mempunyai tingkat kebisingan yang mengganggu, pengaturannya dimulai sejak tahap perencanaan teknis, baik melalui desain bangunan gedung maupun melalui penataan ruang kawasan dengan memperhatikan batas ambang bising, misalnya batas ambang bising untuk kawasan permukiman adalah sebesar 60 dB diukur sejauh 3 meter dari sumber suara. Arsitektur bangunan gedung dan/atau ruang-ruang dalam bangunan gedung, serta penggunaan peralatan dan/atau bahan untuk

	mewujudkan tingkat kenyamanan yang diinginkan dalam menanggulangi gangguan kebisingan, tetap mempertimbangkan pemenuhan terhadap persyaratan keselamatan, kesehatan, dan kemudahan sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang bersangkutan.
Ayat (2)	Cukup jelas.
Ayat (3)	Cukup jelas.
Pasal 67	
Ayat (1)	Cukup jelas.
Ayat (2)	Cukup jelas.
Ayat (3)	Prasarana dan sarana untuk rumah tinggal dapat berupa tempat sampah, tempat parkir, saluran drainase dalam <i>site</i> , <i>septic tank</i> , sumur resapan.
Pasal 68	
Ayat (1)	Cukup jelas.
Ayat (2)	Cukup jelas.
Ayat (3)	Terutama untuk bangunan/ruangan yang digunakan oleh pengguna dengan jumlah yang besar seperti ruang pertemuan, ruang kelas, ruang ibadah, tempat pertunjukan, dan koridor, pintunya harus membuka ke arah luar.
Ayat (4)	Cukup jelas.
Ayat (5)	Cukup jelas.

Pasal 69	Cukup jelas.
Pasal 70	
Ayat (1)	Pemerintah daerah dengan pertimbangan tim ahli bangunan gedung, dapat menetapkan penggunaan lif pada bangunan gedung dengan ketinggian di bawah lima lantai. Pemilik bangunan gedung dengan ketinggian bangunan gedungnya di bawah lima lantai, yang bermaksud menyediakan lif, harus memenuhi ketentuan perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan lif yang berlaku.
Ayat (2)	Cukup jelas.
Ayat (3)	Cukup jelas.
Ayat (4)	Cukup jelas.
Ayat (5)	Cukup jelas.
Pasal 71	
Ayat (1)	Untuk bangunan gedung bertingkat, sarana jalan keluar termasuk penyediaan tangga darurat/kebakaran. Sistem peringatan bahaya berupa sistem alarm kebakaran dan/atau sistem peringatan menggunakan audio/tata suara.
Ayat (2)	Cukup jelas.
Ayat (3)	Cukup jelas.
Ayat (4)	

	Manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat termasuk menyediakan rencana tindak darurat penanggulangan bencana pada bangunan gedung.		Rambu dan marka merupakan tanda-tanda yang bersifat verbal, visual, atau tanda-tanda yang dapat dirasa atau diraba.
	Bangunan tertentu misalnya: jumlah penghuni lebih dari 500 orang, atau luas lebih dari 5.000 m ² , dan/atau ketinggian di atas 8 (delapan) lantai.		Rambu dan marka penanda bagi penyandang cacat antara lain berupa rambu arah dan tujuan pada jalur pedestrian, rambu pada kamar mandi/wc umum, rambu pada telepon umum, rambu parkir khusus, rambu huruf timbul/braille bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
Ayat (5)	Cukup jelas.		Marka adalah tanda yang dibuat/digambar/ditulis pada bidang halaman/lantai/jalan.
Pasal 72			Pintu pagar dan pintu akses ke dalam bangunan gedung dimungkinkan untuk dibuka dan ditutup oleh penyandang cacat dan lanjut usia secara mandiri.
Ayat (1)	Rumah tinggal yang berupa rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana tidak diwajibkan dilengkapi dengan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.		Ram merupakan jalur kursi roda bagi penyandang cacat dengan kemiringan dan lebar tertentu sehingga memungkinkan akses kursi roda dengan mudah dan dilengkapi pegangan rambatan dan pencahayaan yang cukup.
	Bangunan gedung fungsi hunian seperti apartemen, asrama, rumah susun, flat atau sejenisnya tetap diharuskan menyediakan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.		Tangga merupakan fasilitas pergerakan vertikal yang aman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
Ayat (2)	Toilet untuk penyandang cacat disediakan secara khusus dengan dimensi ruang dan pintu tertentu yang memudahkan penyandang cacat dapat menggunakannya secara mandiri.		Untuk bangunan bertingkat yang menggunakan lif, ketinggian tombol lif dimungkinkan untuk dijangkau oleh pengguna kursi roda dan dilengkapi dengan perangkat untuk penyandang cacat tuna rungu dan tuna netra. Apabila bangunan gedung bertingkat tersebut tidak dilengkapi dengan lif, disediakan sarana lain yang memungkinkan penyandang cacat dan lanjut usia untuk mencapai lantai yang dituju.
	Area parkir merupakan tempat parkir dan daerah naik turun kendaraan khusus bagi penyandang cacat dan lanjut usia yang dilengkapi dengan jalur aksesibilitas serta memungkinkan naik turunnya kursi roda.	Ayat (3)	Cukup jelas.
	Perletakan telepon umum untuk penyandang cacat diletakkan pada lokasi yang dengan mudah dapat diakses dan dengan ketinggian tertentu yang memungkinkan penyandang cacat dapat menggunakannya secara mandiri.	Ayat (4)	Cukup jelas.
	Jalur pemandu merupakan jalur yang disediakan bagi pejalan kaki dan kursi roda yang memberikan panduan arah dan tempat tertentu.	Pasal 73	
		Ayat (1)	

Huruf a	Penyediaan ruang ibadah direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat, dicapai, dan diberi rambu penanda, serta dilengkapi dengan fasilitas yang memadai untuk kebutuhan ibadah.		sampah, kemudahan pengangkutan, dengan mempertimbangkan kesehatan pengguna dan lingkungan.
		Huruf g	
Huruf b	Penyediaan ruang ganti direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat/dikenali yang diberi rambu penanda, mudah dicapai, dan dilengkapi dengan fasilitas yang memadai.		Penyediaan sistem komunikasi dan informasi yang meliputi telepon dan tata suara dalam bangunan gedung direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung dan tidak mengganggu lingkungan.
		Ayat (2)	Cukup jelas.
		Ayat (3)	Cukup jelas.
Huruf c	Penyediaan ruang bayi direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat, dicapai, dan diberi rambu penanda serta dilengkapi dengan fasilitas yang memadai untuk kebutuhan merawat bayi.	Pasal 74	Cukup jelas.
		Pasal 75	Cukup jelas.
		Pasal 76	Cukup jelas.
Huruf d	Penyediaan toilet direncanakan dengan pertimbangan jumlah pengguna bangunan gedung dan mudah dilihat dan dijangkau.	Pasal 77	Cukup jelas.
		Pasal 78	Cukup jelas.
Huruf e	Penyediaan tempat parkir direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung, dan tidak mengganggu lingkungan. Tempat parkir dapat berupa pelataran parkir, dalam gedung, dan/atau gedung parkir.	Pasal 79	Cukup jelas.
		Pasal 80	
		Ayat (1)	Cukup jelas.
Huruf f	Penyediaan tempat sampah direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung, jenis	Ayat (2)	Cukup jelas.
		Ayat (3)	

Ayat (4) Cukup jelas.

Huruf a
Cukup jelas.

Huruf b
Cukup jelas.

Huruf c
Drainase pada teras-teras dijaga jangan sampai menjadi jalan meresapkan air ke dalam tanah.

Huruf d
Untuk lereng curam, dengan kemiringan lebih dari 40 (empat puluh) derajat atau sekitar 80% (delapan puluh perseratus) tanaman tidak terlalu rapat serta diselingi dengan tanaman yang lebih pendek dan ringan serta di bagian dasar ditanami rumput.

Huruf e
Cukup jelas.

Huruf f
Cukup jelas.

Huruf g
Cukup jelas.

Huruf h
Pondasi tiang pancang untuk menghindari bahaya *liquefaction*.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Pasal 83

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

orang yang ahli/berpengalaman adalah orang yang mempunyai latar belakang pendidikan di bidang bangunan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Kerangka acuan kerja merupakan pedoman penugasan yang disepakati oleh pemilik dan penyedia jasa perencanaan teknis bangunan gedung.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 84

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

	Bagi dokumen rencana teknis yang belum lengkap dikembalikan untuk dilengkapi.
Ayat (3)	
	Bagi dokumen rencana teknis yang belum lengkap tidak dilakukan penilaian.
Ayat (4)	
	Cukup jelas.
Ayat (5)	
	Cukup jelas.
Ayat (6)	
	Cukup jelas.
Ayat (7)	
	Cukup jelas.
Pasal 85	
	Cukup jelas.
Pasal 86	
Ayat (1)	
	Cukup jelas.
Ayat (2)	
	Penggolongan bangunan gedung untuk penerbitan IMB sebagai dasar untuk menentukan lamanya (durasi) waktu proses penerbitan IMB
Ayat (3)	
	Cukup jelas.
Pasal 87	
Ayat (1)	
	Sebelum mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung, setiap orang harus sudah memiliki surat keterangan rencana kabupaten/kota yang diperoleh secara cepat dan tanpa biaya.
	Surat keterangan rencana kabupaten/kota diberikan oleh pemerintah daerah berdasarkan gambar peta lokasi tempat bangunan gedung yang akan didirikan oleh pemilik.

	Ayat (2)
	Cukup jelas.
	Ayat (3)
	Ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku pada suatu lokasi/kawasan, seperti keterangan tentang:
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ daerah rawan gempa/tsunami; ▪ daerah rawan longsor; ▪ daerah rawan banjir; ▪ tanah pada lokasi yang tercemar (<i>brown field area</i>); ▪ kawasan pelestarian; dan/atau ▪ kawasan yang diberlakukan arsitektur tertentu.
	Ayat (4)
	Cukup jelas.
Pasal 88	
	Ayat (1)
	Cukup jelas.
	Ayat (2)
	Cukup jelas.
	Ayat (3)
	Cukup jelas.
	Ayat (4)
	surat-surat terkait termasuk surat perjanjian antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung jika pemilik bangunan bukan pemilik tanah.
	Ayat (5)
	Cukup jelas.
Pasal 89	
	Cukup jelas.
Pasal 90	
	Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

rencana teknis arsitektur berupa gambar situasi; denah; gambar tampak depan; gambar tampak samping; gambar potongan melintang; dan gambar potongan memanjang

Ayat (4)

surat-surat terkait termasuk surat perjanjian antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung jika pemilik bangunan bukan pemilik tanah.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

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 101

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

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

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

Keterlaksanaan konstruksi 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)
Huruf a
Cukup jelas.
Huruf b
Cukup jelas.
Huruf c
Cukup jelas.
Huruf d
Kegiatan masa pemeliharaan konstruksi 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 (K3) termasuk penerapan Sistem Manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja (SMK3).

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 102

Cukup jelas.

Pasal 103

Ayat (1)

Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh pemilik atau dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan pelaksanaan konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Kegiatan manajemen konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pemerintah daerah melakukan pengawasan konstruksi melalui mekanisme penerbitan izin mendirikan bangunan gedung pada saat bangunan gedung akan dibangun dan penerbitan sertifikat laik fungsi pada saat bangunan gedung selesai dibangun.

Pemerintah daerah dapat melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan konstruksi bangunan gedung yang memiliki indikasi pelanggaran terhadap izin mendirikan bangunan

gedung dan/atau pelaksanaan konstruksi yang membahayakan lingkungan.

Ayat (2)

Dalam hal pengawasan dilakukan sendiri oleh pemilik bangunan gedung, pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan terutama pada pengawasan mutu dan waktu.

Apabila pengawasan dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi, pengawasan pelaksanaan konstruksi meliputi mutu, waktu, dan biaya.

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

Ayat (3)

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

Manajemen Konstruksi digunakan untuk pelaksanaan pekerjaan konstruksi bangunan gedung yang memiliki :

- jumlah lantai di atas 4 lantai,
- luas total bangunan di atas 5.000 m²,
- bangunan fungsi khusus,
- keperluan untuk melibatkan lebih dari 1 (satu) penyedia jasa perencanaan konstruksi, maupun penyedia jasa pelaksanaan konstruksi, dan/atau
- waktu pelaksanaan lebih dari 1 (satu) tahun anggaran (*multiyears project*).

Ayat (4)

Pemeriksaan kelaikan fungsi dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi, sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung.

Apabila pengawasannya dilakukan oleh pemilik, maka pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh aparat pemerintah daerah berdasarkan laporan pemilik kepada pemerintah daerah bahwa bangunan gedungnya telah selesai dibangun.

Pasal 104

Cukup jelas.

Pasal 105

Cukup jelas.

Pasal 106

Cukup jelas.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110

Cukup jelas.

Pasal 111

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

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

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

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

Pasal 112

Cukup jelas.

Pasal 113

Cukup jelas.

Pasal 114

Cukup jelas.

Pasal 115

Cukup jelas.

Pasal 116

Cukup jelas.

Pasal 117

Cukup jelas.

Pasal 118

Ayat (1)

Untuk rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana tidak diperlukan perpanjangan sertifikat laik fungsi.

Yang dimaksud dengan rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana dalam ketentuan ini adalah rumah tinggal tidak bertingkat dengan total luas lantai maksimal 36 m² dan total luas tanah maksimal 72 m².

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

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Ayat (5)

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.

Pasal 119

Cukup jelas.

Pasal 120

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 121

Cukup jelas.

Pasal 122

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.

Pasal 123

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 124

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

	Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan di sini antara lain adalah peraturan perundang-undangan di bidang benda cagar budaya.
Ayat (4)	Perlindungan bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan meliputi kegiatan memelihara, merawat, memeriksa secara berkala, dan/atau memugar agar tetap laik fungsi sesuai dengan klasifikasinya.
Ayat (5)	<p>Insentif dapat berupa bantuan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan berkala, kompensasi pengelolaan bangunan gedung, dan/atau insentif lain berdasarkan peraturan perundang-undangan.</p> <p>Insentif bantuan pemeliharaan, perawatan, dan/atau pemeriksaan berkala diberikan untuk bangunan gedung yang tidak dimanfaatkan secara komersial, seperti hunian atau museum.</p> <p>Insentif dalam bentuk kompensasi diberikan untuk bangunan gedung yang dimanfaatkan secara komersial seperti hotel atau sarana wisata (toko cinderamata).</p>
Pasal 125	Cukup jelas.
Pasal 126	Cukup jelas.
Pasal 127	
Ayat (1)	Pertimbangan keamanan dan keselamatan dimaksudkan terhadap kemungkinan risiko yang timbul akibat kegiatan pembongkaran bangunan gedung yang berakibat kepada keselamatan masyarakat dan kerusakan lingkungannya, pemilik bangunan gedung dapat mengikuti program pertanggunganan.
Ayat (2)	

	Cukup jelas.
Ayat (3)	Cukup jelas.
Pasal 128	
Ayat (1)	Laporan dari masyarakat mengikuti ketentuan tentang peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
Ayat (2)	Cukup jelas.
Ayat (3)	Cukup jelas.
Ayat (4)	<p>Pemilik dan/atau pengguna, yang bangunan gedungnya diidentifikasi dan ditetapkan untuk dibongkar, dalam melakukan pengkajian teknis dapat menunjukkan hasil pengkajian teknis dan/atau hasil pemeriksaan berkala yang terakhir dilakukan.</p> <p>Pemerintah daerah melakukan pengkajian teknis terhadap rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat dengan memberdayakan kemampuan dan meningkatkan peran masyarakat serta bekerja sama dengan asosiasi penyedia jasa konstruksi bangunan gedung.</p>
Ayat (5)	Cukup jelas.
Ayat (6)	Cukup jelas.
Ayat (7)	Cukup jelas.
Ayat (8)	

Pasal 129 Cukup jelas.

Ayat (1) Cukup jelas.

Ayat (2) Cukup jelas.

Ayat (3) Terbitnya surat penetapan pembongkaran sekaligus mencabut sertifikat laik fungsi yang ada.

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

Ayat (4) Dalam hal pemilik rumah tinggal mengajukan pemberitahuan secara tertulis untuk membongkar bangunan gedungnya untuk diperbaiki, diperluas dan/atau diubah fungsinya, maka dengan terbitnya izin mendirikan bangunan gedung yang baru secara otomatis mengubah data pada surat bukti kepemilikannya.

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

Pasal 130

Ayat (1) Yang dimaksud dengan penyedia jasa konstruksi bangunan gedung dalam pelaksanaan pembongkaran adalah penyedia jasa pelaksanaan konstruksi yang mempunyai pengalaman dan kompetensi untuk membongkar bangunan gedung, baik secara umum maupun secara khusus dengan menggunakan peralatan

dan/atau teknologi tertentu, misalnya dengan menggunakan bahan peledak.

Ayat (2) Cukup jelas.

Ayat (3) Pencabutan surat persetujuan berarti penghidupan kembali data kepemilikan bangunan gedung.

Pasal 131

Ayat (1) Rencana teknis pembongkaran terdiri atas konsep dan gambar rencana pembongkaran, gambar detail pelaksanaan pembongkaran, rencana kerja dan syarat-syarat (RKS) pembongkaran, jadwal, metode, dan tahapan pembongkaran, rencana pengamanan lingkungan, serta rencana lokasi tempat pembuangan limbah pembongkaran.

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

Ayat (2) Cukup jelas.

Ayat (3) Dalam hal pembongkaran berdasarkan usulan dari pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, maka sosialisasi dan pemberitahuan tertulis pada masyarakat di sekitar bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung bersama-sama dengan pemerintah daerah.

Ayat (4) Cukup jelas.

Pasal 132

Cukup jelas.

Pasal 133		Gedung Serba Guna meliputi antara lain balai desa, aula kecamatan dan aula pertemuan.
Cukup jelas.		
Pasal 134	Ayat (2)	
Cukup jelas.		Cukup jelas.
Pasal 135	Ayat (3)	
Cukup jelas.		Cukup jelas.
Pasal 136	Ayat (4)	
Cukup jelas.		Cukup jelas.
Pasal 137	Pasal 149	
Cukup jelas.	Cukup jelas.	
Pasal 138	Pasal 150	
Cukup jelas.	Cukup jelas.	
Pasal 139	Pasal 151	
Cukup jelas.	Cukup jelas.	
Pasal 140	Pasal 152	
Cukup jelas.	Cukup jelas.	
Pasal 141	Pasal 153	
Cukup jelas.	Cukup jelas.	
Pasal 142	Pasal 154	
Cukup jelas.	Cukup jelas.	
Pasal 143	Pasal 155	
Cukup jelas.	Cukup jelas.	
Pasal 145	Pasal 156	
Cukup jelas.	Cukup jelas.	
Pasal 146	Pasal 157	
Cukup jelas.	Cukup jelas.	
Pasal 147	Pasal 158	
Cukup jelas.	Cukup jelas.	
Pasal 148	Pasal 159	
Ayat (1)	Cukup jelas.	
	Pasal 160	
	Ayat (1)	

	Cukup jelas.
Ayat (2)	
	Cukup jelas.
Ayat (3)	
	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 (4)	
	Cukup jelas.
Pasal 161	
	Cukup jelas.
Pasal 162	
	Cukup jelas.
Pasal 163	
	Cukup jelas.
Pasal 164	
	Cukup jelas.
Pasal 165	
	Cukup jelas.
Pasal 166	

	Cukup jelas.
Pasal 167	
	Cukup jelas.
Pasal 168	
	Cukup jelas.
Pasal 169	
	Cukup jelas.
Pasal 170	
	Cukup jelas.
Pasal 171	
	Cukup jelas.
Pasal 172	
	Cukup jelas.
Pasal 173	
	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.

Pasal 186

Cukup jelas.

Pasal 187

Cukup jelas.

Pasal 188

Cukup jelas.