SALINAN



BUPATI MOROWALI UTARA
PROVINSI SULAWESI TENGAH

PERATURAN DAERAH KABUPATEN MOROWALI UTARA
NOMOR 3 TAHUN 2017

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MOROWALI UTARA,

Menimbang :

a. bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;

b. bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya;

c. bahwa berdasarkan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, pengaturan Bangunan Gedung di daerah dilakukan oleh pemerintah daerah dalam bentuk peraturan daerah;

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

Mengingat :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4874);

3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2013 tentang Pembentukan Kabupaten Morowali Utara di Provinsi Sulawesi Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5414);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2012 tentang Pedoman Pemberian IMB;
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
8. Peraturan Daerah Kabupaten Morowali Utara Nomor 3 Tahun 2016 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Kabupaten Morowali Utara (Lembaran Daerah Kabupaten Morowali Utara Tahun 2016 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Morowali Utara Nomor 18);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN MOROWALI UTARA

dan

BUPATI MOROWALI UTARA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Pengertian

Pasal 1

Dalam peraturan daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Morowali Utara.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanakan urusan pemerintah yang menjadi kewenangan daerah otonomi.
3. Daerah adalah Kabupaten Morowali Utara.
4. Bupati adalah Bupati Morowali Utara.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
6. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaaan pemerintah negara pemerintah Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
7. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
8. Bangunan Gedung Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
9. Bangunan Gedung Tertentu adalah Bangunan Gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung fungsi khusus, yang di dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
10. Bangunan Gedung Adat adalah Bangunan Gedung yang didirikan berdasarkan kaidah-kaidah adat atau tradisi masyarakat sesuai budayanya, misalnya bangunan rumah adat.
11. Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional merupakan Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma tradisional masyarakat setempat sesuai dengan budaya yang diwariskan secara turun temurun, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan masyarakat sehari-hari selain dari kegiatan adat.

12. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
13. Bangunan Gedung Cagar Budaya adalah Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai Bangunan Cagar Budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Cagar Budaya.
14. Bangunan Gedung Hijau adalah Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan Bangunan Gedung dan memiliki Kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energy, air, dan sumberdaya lainnya melalui penerapan prinsip Bangunan Gedung Hijau sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.
15. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun.
16. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima) tahun.
17. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan yang dinyatakan kurang dari lima tahun.
18. Keterangan Rencana Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
19. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB Gedung dalah perijinan yang diberikan Pemerintah Daerah kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
20. Permohonan Ijin mendirikan Bangunan Gedung adalah permohonan yang dilakujkan pemilik Bangunan Gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapat ijin mendirikan Bangunan Gedung.
21. Kapling adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
22. Garis Sempadan Bangunan Gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenankannya didirikan Bangunan Gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
23. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
24. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

25. 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.
26. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
27. Koefisen Tapak Bangunan yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basement dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
28. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung.
29. 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.
30. Jumlah Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat JLB adalah Jumlah Lantai Bangunan yang diperoleh berdasarkan angka persentase antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung dan luas persil/tanah perpetakan;
31. Rencana Tata Ruang Wilayah, yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Daerah yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
32. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
33. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana tata bangunan.
34. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan selanjutnya disebut RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
35. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran Bangunan Gedung.

36. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis Bangunan Gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan perencanaan, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas rencana arsitektur, struktur, mekanikal/elektrikal, tata ruang luar, tata ruang dalam /interior, serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya dan perhitungan teknis pendukung sesuai dengan 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 gedung.
38. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
39. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
40. Laik Fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
41. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar Bangunan Gedung selalu Laik Fungsi.
42. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap Laik Fungsi.
43. Pelestarian adalah kegiatan pemeliharaan, perawatan serta pemugaran Bangunan Gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keindahan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
44. Pemugaran Bangunan Gedung yang di lestarikan adalah kegiatan memperbaiki/memulihkan kembali Bangunan Gedung ke bentuk aslinya.
45. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
46. Pengelolaan air hujan pada Bangunan Gedung dan personilnya, adalah upaya dan kegiatan untuk mempertahankan kondisi hidrologi alami, dengan cara memaksimalkan pemanfaatan air hujan, infiltrasi air hujan, dan menyimpan sementara air hujan untuk menurunkan debit banjir melalui optimasi pemanfaatan elemen alam dan pemanfaatan elemen buatan.
47. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik Bangunan Gedung, penyedia jasa konstruksi Bangunan Gedung, dan Pengguna Bangunan Gedung.

48. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
49. 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 sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
50. Pembina penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik, sehingga setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
51. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan adalah orang perorangan atau badan hukum yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang Bangunan Gedung, meliputi perencanaan teknis pelaksanaan konstruksi, termasuk pengkajian teknis Bangunan Gedung dan Penyedia Jasa Kontruksi lainnya.
52. 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 masalah penyelenggaraan Bangunan Gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus perkasus disesuaikan dengan kompleksitas Bangunan Gedung tertentu.
53. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan atau konstruksi.
54. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar Bangunan Gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan Bangunan Gedung baik dari segi sosial, budaya maupun dari segi ekosistem.
55. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah kecuali untuk Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu Bangunan Gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
56. Keandalan Bangunan Gedung adalah kondisi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja Bangunan Gedung.
57. Keselamatan adalah kondisi kemampuan mendukung beban muatan, serta kemampuan dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja Bangunan Gedung.

58. Kesehatan adalah kondisi penghawaan, pencahayaan, air bersih, sanitasi, dan penggunaan bahan Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja Bangunan Gedung.
59. Kenyamanan adalah kondisi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan oleh kinerja Bangunan Gedung.
60. Kemudahan adalah kondisi hubungan di dalam Bangunan Gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja Bangunan Gedung.
61. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Pemerintah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung.
62. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan tersebut.
63. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan.
64. 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.
65. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi Bangunan Gedung oleh Pemerintah Daerah.
66. Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) adalah bagian mengenai identifikasi dampak-dampak dari suatu rencana dan/atau ternyata yang tidak wajib dilengkapi dengan AMDAL.
67. Dokumen Pelaksanaan adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung meliputi rencana teknis dan syarat-syarat, gambar-gambar *workshop*, *as built drawing* dan dokumen ikatan kerja.
68. Pengaturan adalah penyusunan dan pelembagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk dan Standar Teknis Bangunan Gedung sampai di daerah dan operasionalnya di masyarakat.
69. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
70. 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 sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.

71. 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.
72. 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.
73. 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.
74. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan, peraturan perundang-undangan bidang bangunan dan upaya penegakan hukum.
75. 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.
76. Aturan pola pemanfaatan ruang adalah ketentuan yang mengatur klasifikasi zoning dan penerapannya ke dalam ruang kota, pengaturan lebih lanjut tentang pemanfaatan lahan dan prosedur pelaksanaan pembangunan.
77. Peraturan Zonasi Regulation adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
78. Intensitas Bangunan Gedung adalah ketentuan teknis tentang kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung yang dipersyaratkan pada suatu lokasi atau kawasan tertentu, yang meliputi Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan jumlah lantai bangunan.
79. *Advice palnning* adalah syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
80. *Sense of place* yaitu sebuah konsep menyeluruh dimana manusia dapat merasakan tempat, mempersepsikan diri mereka dan memiliki keterikatan pada tempat yang berarti bagi mereka.
81. Tingkat iluminasi adalah kuantitas dari cahaya yang jatuh pada permukaan bidang kerja, yang mana mempunyai satuan lux. Kuantitas cahaya sangat penting diketahui karena untuk melihat benda yang kecil secara detail kita membutuhkan cahaya yang lebih terang.
82. Gubakan masa bangunan perletakan massa bangunan majemuk pada suatu site, yang ditata berdasarkan zona dan tuntutan lain yang menunjang.

83. Luas overstock adalah luas dari bagian bangunan/konstruksi yang menggantung tanpa ditopang kolom/tiang atau dinding. Overstek dapat berupa tritisan, lantai bangunan, topi-topi dan lain-lain.
84. Rumah tumbuh sebuah konsep dimana saat membangun rumah tidak perlu membangun seluruh bangunan rumah, namun hanya sebagian saja. Biasanya konsep rumah tumbuh dibuat bila pemilik rumah merasa perlu mempersiapkan rumah untuk tahap pembangunan selanjutnya, misalnya karena diperkirakan anggota keluarga bertambah.
85. Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTPH) adalah halaman rumah di kawasan perumahan, perkotaan, perdagangan dan kawasan industri.
86. *Modified Mercally Intensity* (MMI) atau adalah satuan untuk mengukur kekuatan gempa bumi. Satuan ini diciptakan oleh seorang vulkanologis dari Italia yang bernama Giuseppe Mercalli pada tahun 1902.

Bagian Kedua
Maksud, Tujuan, dan Lingkup
Paragraf 1
Maksud
Pasal 2

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai pengaturan lebih lanjut dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah.

Paragraf 2
Tujuan
Pasal 3

Peraturan daerah ini bertujuan untuk :
1. mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata Bangunan Gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
2. mewujudkan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menjamin keandalan teknis Bangunan Gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
3. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Paragraf 3
Lingkup
Pasal 4

(1) Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan mengenai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung, persyaratan Bangunan Gedung, penyelenggaraan Bangunan Gedung, TABG, Peran Masyarakat, pembinaan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, sanksi administratif, penyidikan, pidana, dan peralihan.
(2) Untuk Bangunan Gedung fungsi khusus, dalam hal persyaratan, penyelenggaraan dan pembinaan tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini, maka hanya mengikuti Peraturan Pemerintah yang mengaturnya.

BAB II
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG
Pasal 5

(1) Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan mengenai pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
(2) Fungsi Bangunan Gedung meliputi :
    a. bangunan gedung fungsi hunian, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
    b. bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
    c. bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
    d. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya;
    e. bangunan gedung fungsi khusus dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat risiko bahaya tinggi; dan
    f. bangunan gedung lebih dari satu fungsi.

Pasal 6

(1) Bangunan Gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk :
    a. bangunan rumah tinggal tunggal;
    b. bangunan rumah tinggal deret;
    c. bangunan rumah tinggal susun; dan
    d. bangunan rumah tinggal sementara.

(2) Bangunan Gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk :
   a. bangunan masjid, mushola, langgar, surau;
   b. bangunan gereja, kapel;
   c. bangunan pura;
   d. bangunan vihara;
   e. bangunan kelenteng; dan
   f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.

(3) Bangunan Gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk :
   a. bangunan gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran nonpemerintah dan sejenisnya;
   b. bangunan gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
   c. bangunan gedung pabrik;
   d. bangunan gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
   e. bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
   f. bangunan gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut,pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara;
   g. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya; dan
   h. bangunan gedung tempat penangkaran atau budidaya seperti bangunan sarang burung walet, bangunan peternakan sapi dan sejenisnya.

(4) Bangunan Gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:
   a. bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak kanak, pendidikan dasar pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan semacamnya;
   b. bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
   c. bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, bangunan gedung adat dan sejenisnya;
   d. bangunan gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya; dan
   e. bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.

(5) Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi meliputi:
   a. bangunan gedung untuk reactor nuklir;
   b. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan; dan
   c. bangunan sejenisnya yang ditetapkan oleh Menteri.

(6) Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:
   a. bangunan rumah-toko (ruko);
   b. bangunan rumah-kantor (rukan);
   c. bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran;
   d. bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan;
   e. dan sejenisnya.

Bagian Kesatu
Prasarana Bangunan Gedung
Pasal 7

(1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 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 kavling/persil, drainase permanen;
   b. konstruksi penanda masuk lokasi berupa gapura dan gerbang termasuk gardu/pos jaga;
   c. konstruksi perkerasan berupa jalan, lapangan upacara, lapangan olah raga terbuka, tempat parkir;
   d. konstruksi penghubung berupa jembatan, box culvert, jembatan penyeberangan;
   e. konstruksi kolam/reservoir bawah tanah berupa kolam renang, kolam pengolahan air, reservoir bawah tanah, waterboom;
   f. konstruksi menara berupa menara antena, menara reservoir, cerobong, rel kereta gantung;
   g. konstruksi monumen berupa tugu, patung, kuburan;
   h. konstruksi instalasi/gardu berupa instalasi listrik, instalasi telepon/ komunikasi, instalasi pengolahan; dan/atau
   i. konstruksi reklame/papan nama berupa billboard, papan iklan, papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar).

(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 Kedua
Klasifikasi Bangunan Gedung
Pasal 8

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

(6) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi :
   a. bangunan gedung di lokasi renggang, yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan;
   b. bangunan gedung di lokasi sedang, yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak di daerah permukiman; dan
   c. bangunan gedung di lokasi padat, yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak di daerah perdagangan/pusat kota.

(7) Klasifikasi berdasarkan ketinggian bangunan gedung meliputi :
   a. bangunan gedung bertingkat rendah, yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai sampai dengan 4 (empat) lantai;
   b. bangunan gedung bertingkat sedang, yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai mulai dari 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai;
   c. bangunan gedung bertingkat tinggi, yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai;
   d. jumlah lantai basemen dihitung sebagai jumlah lantai bangunan gedung; dan
   e. tinggi ruangan lebih dari 5 (lima) meter dihitung sebagai 2 (dua) lantai.

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

Pasal 9

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

(4) Penetapan fungsi Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui penerbitan IMB berdasarkan RTRW, RDTR dan/atau RTBL, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

Pasal 10

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

BAB III
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 11

(1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
(2) Persyaratan administratif Bangunan Gedung meliputi :
    a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
    b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
    c. IMB.
(3) Persyaratan teknis Bangunan Gedung, meliputi :
    a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas :
        1. persyaratan peruntukan lokasi;
        2. intensitas bangunan gedung;
        3. arsitektur bangunan gedung;
        4. pengendalian dampak lingkungan untuk bangunan gedung tertentu; dan
        5. rencana tata bangunan dan lingkungan, untuk kawasan yang termasuk dalam Peraturan Bupati tentang RTBL.

b. persyaratan keandalan Bangunan Gedung terdiri atas :
   1. persyaratan keselamatan;
   2. persyaratan kesehatan;
   3. persyaratan kenyamanan; dan
   4. persyaratan kemudahan.
c. persyaratan intensitas Bangunan Gedung terdiri atas :
   1. persyaratan peruntukan lokasi;
   2. persyaratan peruntukan kepadatan;
   3. persyaratan peruntukan ketinggian; dan
   4. persyaratan peruntukan jarak bebas bangunan gedung.

Bagian Kedua
Persyaratan Administratif
Paragraf 1
Status Hak Atas Tanah
Pasal 12

(1) Setiap Bangunan Gedung harus didirikan di atas tanah yang jelas kepemilikannya, baik milik sendiri atau milik pihak lain.
(2) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.
(3) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, Bangunan Gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan Pemilik Bangunan Gedung.
(4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak dan batas-batas tanah, serta fungsi Bangunan Gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.
(5) Bangunan Gedung yang karena faktor budaya atau tradisi setempat harus dibangun di atas air sungai, air laut, air danau harus mendapatkan izin dari bupati.
(6) Bangunan Gedung yang akan dibangun di atas tanah milik sendiri atau di atas tanah milik orang lain yang terletak di kawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang diatur dalam RTRW.

Paragraf 2
Status Kepemilikan Bangunan Gedung
Pasal 13

(1) Status kepemilikan Bangunan Gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan Bangunan Gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh pemerintah.
(2) Penetapan status kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat

pendataan Bangunan Gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan Bangunan Gedung.

(3) Status kepemilikan Bangunan Gedung adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat.

(4) Kepemilikan Bangunan Gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.

(5) Pengalihan hak kepemilikan Bangunan Gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada bupati untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.

(6) Pengalihan hak kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) oleh pemilik Bangunan Gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.

(7) Tata cara pembuktian kepemilikan Bangunan Gedung kecuali sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 14

(1) Setiap orang atau badan wajib memiliki IMB dengan mengajukan permohonan IMB kepada bupati untuk melakukan kegiatan :
   a. pembangunan dan/atau prasarana bangunan gedung;
   b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/ pengurangan; dan
   c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat Keterangan rencana Kabupaten untuk lokasi yang bersangkutan.

(2) Izin mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

(3) Pemerintah Daerah wajib memberikan secara cuma-cuma surat Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis Bangunan Gedung.

(4) Surat Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi :
   a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
   b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
   c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;

d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
e. KDB maksimum yang diizinkan;
f. KLB maksimum yang diizinkan;
g. KDH minimum yang diwajibkan;
h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
i. jaringan utilitas kota.

(5) Dalam surat Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

Paragraf 4

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

Pasal 15

(1) Permohonan IMB untuk Bangunan Gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum harus mendapatkan persetujuan dari instansi terkait.
(2) IMB untuk pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapat pertimbangan teknis TABG dan dengan mempertimbangkan pendapat masyarakat.
(3) Pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti standar teknis dan pedoman yang terkait.

Paragraf 5

Kelembagaan

Pasal 16

(1) Dokumen Permohonan IMB disampaikan/diajukan kepada instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang perizinan.
(2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan oleh instansi teknis pembina penyelenggaraan Bangunan Gedung.
(3) Bupati dapat melimpahkan sebagian kewenangan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kepada Camat.
(4) Pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan faktor :
a. efisiensi dan efektivitas;
b. mendekatkan pelayanan pemberian IMB kepada masyarakat;
c. fungsi bangunan, klasifikasi bangunan, luasan tanah dan/atau bangunan yang mampu diselenggaraan di kecamatan; dan
d. kecepatan penanganan penanggulangan darurat dan rehabilitasi bangunan gedung pasca bencana.
(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga

Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 17

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

Paragraf 2

Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 18

(1) Bangunan Gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
(2) Pemerintah Daerah memberikan informasi mengenai rencana tata ruang dan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada masyarakat secara cuma-cuma.
(3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.
(4) Bangunan Gedung yang dibangun :
   a. di atas prasarana dan sarana umum;
   b. di bawah prasarana dan sarana umum;
   c. di bawah atau diatas air;
   d. di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi;
   e. di daerah yang berpotensi bencana alam; dan
   f. di Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan, harus sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan dan memperoleh pertimbangan serta persetujuan dari Pemerintah Daerah dan/atau instansi terkait lainnya.
(5) Dalam hal ketentuan mengenai peruntukkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai peruntukkan lokasi dapat diatur sementara dalam Peraturan Bupati.

Pasal 19

(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 ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 20

(1) Bangunan Gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas Bangunan Gedung yang meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas Bangunan Gedung, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
(2) Kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan KDB dan Koefisien Daerah Hijau pada tingkat tinggi, sedang dan rendah.
(3) Ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang jumlah lantai bangunan, tinggi bangunan dan KLB pada tingkatan KLB tinggi, sedang dan rendah.
(4) Ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.
(5) Jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang Garis Sempadan Bangunan dan jarak antar Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, dan jarak antar as jalan dengan pagar halaman.
(6) Dalam hal ketentuan mengenai persyaratan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai persyaratan intensitas Bangunan Gedung dapat diatur sementara untuk suatu lokasi dalam Peraturan Bupati yang berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan pendapat TABG.

Pasal 21

(1) KDB ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
(2) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas Bangunan Gedung dalam Peraturan Bupati.

Pasal 22

(1) Koefisien Dasar Hijau ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, kesehatan dan kenyamanan bangunan.
(2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas Bangunan Gedung dalam Peraturan Bupati.

Pasal 23

(1) KLB ditentukan atas dasar daya dukung lingkungan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
(2) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai bangunan didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur kota.
(3) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas Bangunan Gedung dalam Peraturan Bupati.

Pasal 24

(1) Jumlah lantai Bangunan Gedung dan tinggi Bangunan Gedung ditentukan atas dasar pertimbangan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, keserasian dengan lingkungannya serta keselamatan lalu lintas penerbangan.
(2) Bangunan Gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan.
(3) Ketentuan besarnya jumlah lantai Bangunan Gedung dan tinggi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas Bangunan Gedung dalam Peraturan Bupati.

Pasal 25

(1) Garis sempadan Bangunan Gedung ditentukan atas pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.

(2) Garis Sempadan Bangunan Gedung meliputi ketentuan mengenai jarak Bangunan Gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, rel kereta api dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan.
(3) Garis sempadan bangunan meliputi bagian muka, samping, dan belakang.
(4) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (basement).
(5) GSB terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/tepi sungai/tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai/ kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kapling/kawasan.
(6) Letak GSB terluar untuk daerah pantai, bilamana tidak ditentukan lain adalah 100 (seratus) meter dari garis pasang tertinggi ke arah darat pantai yang bersangkutan.
(7) Letak GSB terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (4), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh dari Daerah Milik Jalan (Damija) dihitung dari tepi jalan/pagar.
(8) Untuk lebar sungai yang kurang dari 5 (lima) meter, letak garis sempadan adalah sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) meter dihitung dari tepi jalan/pagar.
(9) Untuk lebar sungai yang lebih dari 5 (lima) meter, letak garis sempadan adalah sekurang-kurangnya 12 (dua belas) meter dihitung dari tepi jalan/pagar.
(10) Letak GSB terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 (dua) meter dari batas kapling atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
(11) Letak GSB terluar pada bagian belakang yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 (dua) meter dari batas kapling atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
(12) Garis sempadan pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berhimpit dengan batas terluar Ruang Milik Jalan (Rumija).
(13) Garis pagar di sudut persimpangan jalan ditentukan dengan serongan/lengkungan atas dasar fungsi dan perempatan jalan.
(14) Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan ditentukan paling tinggi 2,5 (dua koma lima) meter dari permukaan halaman/trotoar dengan bentuk transparan atau tembus pandang.
(15) Garis sempadan jalan masuk ke kapling bilamana tidak ditentukan lain adalah berhimpit dengan batas terluar garis pagar.
(16) Apabila GSB ditetapkan berhimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/overstek harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah.
(17) Dalam hal garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Bupati dapat menetapkan garis sempadan bangunan sementara dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi setelah mendengar pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).

(18) Ketentuan besarnya garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara dalam Peraturan Bupati.

Pasal 26

(1) Jarak antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman ditetapkan untuk setiap lokasi sesuai dengan peruntukannya atas pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
(2) Jarak antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diberlakukan per kapling/persil dan/atau per kawasan.
(3) Penetapan jarak antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman berlaku untuk di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (basement).
(4) Penetapan jarak antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman untuk di bawah permukaan tanah didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum.
(5) Bupati dapat menetapkan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.
(6) Ketentuan besarnya jarak antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas Bangunan Gedung dalam Peraturan Bupati.

Pasal 27

(1) Jarak bebas Bangunan Gedung yang ditetapkan untuk setiap lokasi harus sesuai dengan peruntukannya.
(2) Setiap Bangunan Gedung yang dibangun tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas Bangunan Gedung yang ditetapkan dalam RTRW atau RDTR atau yang diatur dalam RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya.
(3) Ketentuan jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ditetapkan dalam bentuk:
    a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, rel kereta api dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan;

b. jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diberlakukan per kapling/per persil dan/atau per kawasan pada lokasi bersangkutan dengan mempertimbangkan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

(4) Setiap bangunan hunian jarak antar massa/blok bangunan satu lantai yang satu dengan yang lainnya dalam satu kapling atau antara kapling minimum adalah 4 (empat) meter.

(5) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak massa/blok bangunan dengan bangunan sekitarnya sekurang-kurangnya 6 (enam) meter dan 3 (tiga) meter dengan batas kapling.

(6) Penetapan jarak bebas Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum.

Paragraf 3

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 28

Persyaratan arsitektur Bangunan Gedung meliputi persyaratan penampilan Bangunan Gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya, serta mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai adat/tradisional sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

Pasal 29

(1) Persyaratan penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan di dalam Peraturan Bupati.

(2) Penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.

(3) Penampilan Bangunan Gedung yang didirikan berdampingan dengan Bangunan Gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur Bangunan Gedung yang dilestarikan.

(4) Pemerintah Daerah dapat mengatur kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat TABG dan pendapat masyarakat dalam Peraturan Bupati.

Pasal 30

(1) Bentuk denah Bangunan Gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam gempa dan penempatannya tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota, lalu lintas dan ketertiban.
(2) Bentuk Bangunan Gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur disekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.
(3) Bentuk denah Bangunan Gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistem nilai dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat adat bersangkutan.
(4) Atap dan dinding Bangunan Gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

Pasal 31

(1) Persyaratan tata ruang dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur Bangunan Gedung, dan keandalan Bangunan Gedung.
(2) Bentuk Bangunan Gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi Bangunan Gedung diperlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.
(3) Ruang dalam Bangunan Gedung harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.
(4) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung harus tetap memenuhi ketentuan penggunaan Bangunan Gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan dan penghuninya.
(5) Pengaturan ketinggian pekarangan adalah apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir yang ditetapkan oleh Balai Sungai atau instansi berwenang setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
(6) Tinggi lantai dasar suatu Bangunan Gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
(7) Apabila tinggi tanah pekarangan berada dibawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan curam atau perbedaan tinggi yang besar pada suatu tanah perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.

(8) Permukaan atas dari lantai denah (dasar) :
   a. sekurang-kurangnya 15 cm (lima belas centimeter) di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
   b. sekurang-kurangnya 25 cm (dua puluh lima centimeter) di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan; dan
   c. Dalam hal-hal yang luar biasa, ketentuan dalam huruf a, tidak berlaku jika letak lantai-lantai itu lebih tinggi dari 60 cm (enam puluh centimeter) di atas tanah yang ada di sekelilingnya, atau untuk tanah-tanah yang miring.

(9) Apabila pekarangan/persil memiliki lebih dari satu akses jalan dan memiliki kemiringan yang tidak sama, maka tinggi peil lantai dasar ditentukan dari peil rata-rata permukaan jalan yang paling besar.

(10) Bangunan Gedung fungsi hunian tempat tinggal minimal memiliki ruang yang terdiri dari ruang penggunaan pribadi, ruang bersama dan ruang pelayanan.

(11) Bangunan Gedung fungsi hunian tempat tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dapat ditambahkan ruang penunjang dengan tujuan memenuhi kebutuhan kegiatan penghuni sepanjang tidak menyimpang dari penggunaan utama sebagai hunian.

Pasal 32

(1) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana luar Bangunan Gedung.

(2) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
   a. persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan;
   b. persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;
   c. persyaratan tapak basement terhadap lingkungan;
   d. ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
   e. daerah hijau bangunan;
   f. tata tanaman;
   g. sirkulasi dan fasilitas parkir;
   h. pertandaan (*Signage*); dan
   i. pencahayaan ruang luar bangunan gedung.

Pasal 33

(1) Ruang Terbuka Hijau Pekarangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 32 ayat (2) huruf a sebagai ruang yang berhubungan langsung dengan dan terletak pada persil yang sama dengan Bangunan Gedung, berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetika, sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas (amenitas).
(2) Persyaratan RTHP ditetapkan dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah dan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan langsung atau tidak langsung dalam bentuk Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Dasar Hijau, Koefisien Lantai Bangunan, sirkulasi dan fasilitas parkir dan ketetapan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan.
(3) Dalam hal ketentuan mengenai persyaratan RTHP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai persyaratan RTHP dapat diatur sementara untuk suatu lokasi dalam peraturan Bupati sebagai acuan bagi penerbitan IMB.

Pasal 34

(1) Persyaratan ruang sempadan depan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf b harus mengindahkan keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan rencana rinci tata ruang Kabupaten Morowali Utara dan/atau RTBL dan lingkungan yang mencakup pagar dan gerbang, tanaman besar/pohon dan bangunan penunjang.
(2) Terhadap persyaratan ruang sempadan depan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditetapkan karakteristik landskap jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan depan bangunan, pagar, jalur pdjalan kaki, jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan dan sarana utilitas umum lainnya.

Pasal 35

(1) Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf c berupa kebutuhan besmen dan besaran Koefisien Tapak Besmen (KTB) ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah.
(2) Setiap perencanaan ruang bawah tanah (besmen) tidak boleh melampaui Koefisien Tapak Besmen (KTB) dan harus memenuhi ketentuan Koefisien Daerah Hijau (KDH) yang ditetapkan dalam RTRW/RDTR/RTBL.
(3) Untuk penyediaan RTHP yang memadai, lantai besmen pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan diatas tanah dan atap besmen kedua harus berkedalaman sekurang kurangnya 2 m (dua meter) dari permukaan tanah.

Pasal 36

(1) Daerah Hijau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf e dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.
(2) DHB merupakan bagian dari kewajiban pemohonan IMB untuk menyediakan RTHP sebagaimana dimaksud dalam Permenpu Nomor 29/PRT/M/2006. Luas DBH diperhitungkan sebagai luas RTHP namun tidak lebih dari 25% (dua puluh lima persen) luas RTHP.
(3) Bagi Pemohon yang dapat menyediakan RTHP melebihi ketentuan maka dapat diberikan insentif yang diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 37

Tata Tanaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf f meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kestabilan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya.

Pasal 38

(1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf g, yang proporsional untuk kendaraan sesuai jumlah luas lantai bangunan berdasarkan Standar Teknis yang telah ditetapkan.
(2) Fasilitas parkir sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kami, memudahkan aksesibilitas dan tidak mengganggu sirkulasi kendaraan dan jalur pejalan kaki.
(3) Sistem sirkulasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 32 ayat (2) huruf g harus saling mendukung antara sirkulasi ekternal dan sirkulasi internal Bangunan Gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.

Pasal 39

(1) Pertandaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf h yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kavling dan/atau ruang publik tidak boleh berukuran lebih besar dari elemen bangunan/pagar serta tidak mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan.
(2) Pertandaan harus menjadikan satu kesatuan arsitektur bangunan dan lingkungan dengan mempertimbangkan pemilihan material, warna, penempatan dan jenis kegunaan sementara ataupun permanen.
(3) Penempatan pertandaan harus mampu membantu terciptanya suatu "*sense of place*" yang positif dan tidak boleh mengganggu pandangan terhadap fasade bangunan.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pertandaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 40

(1) Pencahayaan ruang luar Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf i harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenitas dan komponen promosi.
(2) Pencahayaan yang dihasilkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari penerangan jalan umum.

Paragraf 4
Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan
Pasal 41

(1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan dilengkapi dengan AMDAL.
(2) Kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang tidak mengganggu atau tidak menimbulkan dampak besar dan penting tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL tetapi dengan UKL dan UPL.
(3) Kegiatan yang memerlukan AMDAL, UKL dan UPL dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

Pasal 42

(1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lalu lintas harus dilengkapi dengan dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (Andalalin).
(2) Persyaratan dokumen Andalalin disesuaikan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 43

(1) Setiap Bangunan Gedung dan persilnya wajib mengelola air hujan sebagai upaya dan kegiatan untuk mempertahankan kondisi hidrologi alami, dengan cara memaksimalkan pemanfaatan air hujan, infiltrasi air hujan, dan menyimpan sementara air hujan untuk menurunkan debit banjir melalui optimasi pemanfaatan elemen alam dan pemanfaatan elemen buatan.

(2) Instrumen pelaksanaan Pengelolaan Air Hujan Pada Bangunan Gedung dan persilnya meliputi:
   a. informasi karakteristik wilayah terkait dengan karakteristik tanah, topografi, muka air tanah, dan jenis sarana pengelolaan air hujan;
   b. instrumen Pelaksanaan Pengelolaan Air Hujan pada Bangunan Gedung baru; dan
   c. instrument Pelaksanaan Pengelolaan Air Hujan pada Bangunan Gedung eksisting.

(3) Tahapan Penyelenggaraan Pengelolaan Air Hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya terdiri atas:
   a. tahapan penyelenggaraan untuk gedung baru; dan
   b. tahapan penyelenggaraan untuk gedung eksisting.

(4) Status Wajib Kelola Air Hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya ditetapkan oleh pemerintah daerah.

(5) Ketetapan Status Wajib Kelola Air Hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya disampaikan kepada pemohon IMB bersamaan dengan penertiban surat Keterangan Rencana Kabupaten (KRK).

(6) Pemenuhan ketetapan Status Wajib Kelola Air Hujan dalam dokumen rencana teknis Bangunan Gedung merupakan bagian dari prasyarat diterbitkannya IMB.

(7) Status Wajib Kelola Air Hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya, meliputi:
   a. Status Wajib Kelola Air Hujan persentil 95; dan
   b. Status Wajib Kelola Air Hujan berdasarkan analisis hidrologi spesifik.

(8) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 5
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
Pasal 44

(1) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan atau RTBL memuat program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi dan ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

(2) Program bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.

(3) Rencana umum dan panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/ kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.

(4) Rencana investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan arahan program investasi Bangunan Gedung dan lingkungannya yang disusun berdasarkan program bangunan dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana yang memperhitungkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan dalam proses pengendalian investasi dan pembiayaan dalam penataan lingkungan/kawasan, dan merupakan rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan atau pun menghitung tolak ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.

(5) Ketentuan pengendalian rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau masa pemberlakuan RTBL sesuai dengan kapasitasnya dalam suatu sistem yang disepakati bersama, dan berlaku sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk mengukur tingkat keberhasilan kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.

(6) Pedoman pengendalian pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan/kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.

(7) RTBL disusun berdasarkan pada pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat serta dapat dilakukan melalui kemitraan Pemerintah Daerah dengan swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan bersangkutan dengan mempertimbangkan pendapat para ahli dan masyarakat.

(8) Pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi pembangunan baru (*new development*), pembangunan sisipan parsial (*infill development*), peremajaan kota (*urban renewal*), pembangunan kembali wilayah perkotaan (*urban redevelopment*), pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan (*urban revitalization*), dan pelestarian kawasan.

(9) RTBL yang didasarkan pada berbagai pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) ini ditujukan bagi berbagai status kawasan seperti kawasan baru yang potensial berkembang, kawasan terbangun, kawasan yang dilindungi dan dilestarikan, atau kawasan yang bersifat gabungan atau campuran dari ketiga jenis kawasan pada ayat ini.

(10) Ketentuan mengenai RTBL ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 6

Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung

Pasal 45

Persyaratan keandalan Bangunan Gedung terdiri dari persyaratan keselamatan Bangunan Gedung, persyaratan kesehatan Bangunan Gedung, persyaratan kenyamanan Bangunan Gedung dan persyaratan kemudahan Bangunan Gedung.

Pasal 46

Persyaratan keselamatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 meliputi persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan, persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran dan persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir.

Pasal 47

(1) Persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 meliputi persyaratan struktur Bangunan Gedung, pembebanan pada Bangunan Gedung, struktur atas Bangunan Gedung, struktur bawah Bangunan Gedung, pondasi langsung, pondasi dalam, keselamatan struktur, keruntuhan struktur dan persyaratan bahan.
(2) Struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus kokoh, stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan pelayanan selama umur yang direncanakan dengan mempertimbangkan:
    a. Fungsi Bangunan Gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung;
    b. Pengaruh aksi sebagai akibat dari beban yang bekerja selama umur layanan struktur baik beban muatan tetap maupun sementara yang timbul akibat gempa, angin, korosi, jamur dan serangga perusak;
    c. Pengaruh gempa terhadap substruktur maupun struktur Bangunan Gedung sesuai zona gempanya;
    d. Struktur bangunan yang direncanakan secara detail pada kondisi pembebanan maksimum,sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
    e. Struktur bawah Bangunan Gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi likulfaksi,dan
    f. Keandalan Bangunan Gedung.

(3) Pembebanan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan dengan menggunakan SNI 03-1726-2002 Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; SNI 03-1727-1989 Tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; atau standar baku dan/atau Pedoman Teknis.

(4) Struktur atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan standar SNI atau pedoman/standar teknis terkait, meliputi:

a. konstruksi beton: SNI 03-1734-1989 Tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2847-1992 Tata cara penghitungan struktur beton untuk Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3430-1994 Tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3976-1995 Tata cara pengadukan pengecoran beton, atau edisi terbaru, SNI 03-2834-2000 Tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, atau edisi terbaru, SNI 03-3449-2002 Tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan, atau edisi terbaru; tata cara perencanaan dan palaksanaan konstruksi beton pracetak dan prategang untuk Bangunan Gedung, metode pengujian dan penentuan parameter perencanaan tahan gempa konstruksi beton pracetak dan prategang untuk Bangunan Gedung dan spesifikasi sistem dan material konstruksi beton pracetak dan prategang untuk Bangunan Gedung;
b. konstruksi baja: SNI 03-1729-2002 Tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja, dan tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama masa konstruksi;
c. konstruksi kayu: SNI 03-2407-1944 Tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk Bangunan Gedung, dan tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu;
d. konstruksi bambu; mengikuti kaidah perencanaan konstruksi berdasarkan pedoman dan standar yang berlaku; dan
e. konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus, mengikuti kaidah perencanaan konstruksi bahan dan teknologi khusus berdasarkan pedoman dan standar yang terkait.

(5) Struktur bawah Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam.

(6) Pondasi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus direncanakan sehingga dasarnya terletak diatas lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya Bangunan Gedung tidak mengalami penurunan yang melampaui batas.

(7) Pondasi dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang terletak cukup jauh dibawah permukaan tanah sehingga pengguna pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi.

(8) Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

(9) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan pemeriksaan berkala tingkat keandalan Bangunan Gedung sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

(10) Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna Bangunan Gedung serta sesuai dengan SNI dan atau pedoman/standar teknis terkait.

Pasal 48

(1) Persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi sistem proteksi aktif, sistem proteksi pasif, persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran, persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah keluar dan sistem peringatan bahaya, persyaratan komunikasi dalam Bangunan Gedung,persyaratan instalasi bahan bakar gas dan manajemen penanggulangan kebakaran.

(2) Setiap Bangunan Gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif yang meliputi sistem pemadam kebakaran, sistem diteksi dan alarm kebakaran, sistem pengendali asap kebakaran dan pusat pengendali kebakaran;

(3) Setiap Bangunan Gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dengan mengikuti SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung, atau ketentuan yang berlaku dan SNI 03-1746-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung, atau ketentuan yang berlaku.

(4) Persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan sesuai dengan SNI 03-1735-2000 Tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, dan SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung, atau ketentuan yang berlaku.

(5) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah keluar dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan SNI 03-6573-2001 Tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada Bangunan Gedung, atau ketentuan yang berlaku.

(6) Persyaratan komunikasi dalam Bangunan Gedung sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan keluar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya harus sesuai dengan Undang- Undang Nomor 32 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi dan Peraturan Pemerintah Nomor 53 Tahun 2000 tentang Telekomunikasi Indonesia.

(7) Persyaratan instalasi bahan bakar gas meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

(8) Setiap Bangunan Gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran Bangunan Gedung.

Pasal 49

(1) Persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan meliputi persyaratan instalasi proteksi petirdan persyaratan sistem kelistrikan.

(2) Persyaratan instalasi proteksi petir harus memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan dan pemeliharaan Bangunan Gedung yang memenuhi dan sesuai SNI 03-7015-2004 Sistem proteksi petir pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru dan/atau Standar Teknis lainnya.

(3) Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan serta memenuhi SNI 04-0227-1994 Tegangan standar, atau edisi terbaru, SNI 04-0225-2000 Persyaratan umum instalasi listrik, atau edisi terbaru, SNI 04-0718-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga, atau edisi terbarudan SNI 04-7019-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energy tersimpan, atau edisi terbaru dan atau Standar Teknis lainnya.

Pasal 50

(1) Setiap Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.
(2) Sistem pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kelengkapan pengamanan Bangunan Gedung untuk kepentingan umum dari bahaya bahan peledak, yang meliputi prosedur, peralatan dan petugas pengamanan.
(3) Prosedur pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan tata cara proses pemeriksaan pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
(4) Peralatan pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan peralatan detektor yang digunakan untuk memeriksa pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
(5) Petugas pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan orang yang diberikan tugas untuk memeriksa pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
(6) Persyaratan sistem pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang meliputi ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan disesuaikan dengan pedoman dan Standar Teknis yang terkait.

Paragraf 7
Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung
Pasal 51

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

Pasal 52

(1) Sistem penghawaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya;
(2) Bangunan Gedung tempat tinggal dan Bangunan Gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami dan kisi-kisi pada pintu dan jendela.

(3) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti SNI SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada Bangunan Gedung, atau ketentuan yang berlaku, standar tentang tata cata perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem ventilasi dan/atau Standar Teknis terkait.

Pasal 53

(1) Sistem pencahayaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
(2) Bangunan Gedung tempat tinggal dan Bangunan Gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi Bangunan Gedung dan fungsi tiap-tiap ruangan dalam Bangunan Gedung.
(3) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
    a. mempunyai tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau/pantulan;
    b. sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada Bangunan Gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi;
    c. harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan.
(4) Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti SNI 03-6197-2000 Konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada Bangunan Gedung, atau ketentuan yang berlaku, SNI 03-2396-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada Bangunan Gedung, atau ketentuan yang berlaku, SNI 03-6575-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada Bangunan Gedung, atau atau ketentuan yang berlaku dan/atau Standar Teknis terkait.

Pasal 54

(1) Sistem sanitasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 dapat berupa sistem air minum dalam Bangunan Gedung, sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor, persyaratan instalasi gas medik, persyaratan penyaluran air hujan, persyaratan fasilitasi sanitasi dalam Bangunan Gedung (saluran pembuangan air kotor, tempat sampah, penampungan sampah dan/atau pengolahan sampah).

(2) Sistem air minum dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya.

(3) Persyaratan air minum dalam Bangunan Gedung harus mengikuti.
   a. kualitas air minum sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Pengolahan Air Minum dan Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 907 Tahun 2002 tentang Syarat-syarat dan Pengawasan Kualitas Air Minum, dan Pedoman Plumbing;
   b. SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau ketentuan yang berlaku; dan
   c. pedoman dan/atau Pedoman Teknis terkait.

Pasal 55

(1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya;

(2) Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan Standar Teknis terkait.

(3) Persyaratan teknis sistem air limbah harus mengikuti SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau ketentuan yang berlaku, SNI 03-2398-2002 Tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan, atau ketentuan yang berlaku, SNI 03-6379-2000 Spesifikasi dan pemasangan perangkap bau, atau ketentuan yang berlaku dan/atau Standar Teknis terkait.

Pasal 56

(1) Persyaratan instalasi gas medik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbank, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya.

(2) Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vacum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharaannya.

(3) Persyaratan instansi gas medik harus mengikuti SNI 03-7011-2004 Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan, atau ketentuan yang berlaku dan/atau standar baku/ Pedoman Teknis terkait.

Pasal 57

(1) Sistem air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
(2) Setiap Bangunan Gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air kedalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan kedalam sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.
(3) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
(4) Persyaratan penyaluran air hujan harus mengikuti ketentuan SNI 03-4681-2000 Sistem plambing 2000, atau ketentuan yang berlaku, SNI 03-2453-2002 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau ketentuan yang berlaku, SNI 03-2459-2002 tentang Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau ketentuan yang berlaku, dan standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada Bangunan Gedung atau standar baku dan/atau pedoman terkait.

Pasal 58

(1) Sistem pembuangan kotoran, dan sampah dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya;
(2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada Bangunan Gedung dengan memperhitungkan fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah.
(3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya;
(4) Pengembang perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkatan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada;
(5) Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas; dan
(6) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratorium dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak menggangu lingkungan.

Pasal 59

(1) Bahan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 harus aman bagi kesehatan Pengguna Bangunan Gedung dan tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan serta penggunannya dapat menunjang pelestarian lingkungan;
(2) Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak penting harus memenuhi kriteria:
    a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan pengguna Bangunan Gedung;
    b. tidak menimbulkan efek silau bagi pengguna, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
    c. tidak menimbulkan efek peningkatan temperatur;
    d. sesuai dengan prinsip konservasi; dan
    e. ramah lingkungan.

Paragraf 8
Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung
Pasal 60

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

Pasal 61

(1) Persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antarruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.
(2) Kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/furniture, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.

Pasal 62

(1) Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban didalam ruang untuk terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung; dan
(2) Persyaratan kenyamanan kondisi udara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti SNI 03-6389-2000 Konservasi energi selubung bangunan pada Bangunan Gedung, atau ketentuan yang berlaku, SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada Bangunan Gedung,

atau ketentuan yang berlaku, SNI 03-6196-2000 Prosedur audit energi pada Bangunan Gedung, atau ketentuan yang berlaku, SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru dan/atau standar baku dan/atau Pedoman Teknis terkait.

Pasal 63

(1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu Bangunan Gedung lain disekitarnya.
(2) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan, ke luar bangunan, dan dari luar ke ruang-ruang tertentu dalam Bangunan Gedung.
(3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
    a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan; dan
    b. pemanfaatan potensi ruang luar Bangunan Gedung dan penyediaan RTH.
(4) Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
    a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
    b. keberadaan Bangunan Gedung yang ada dan/atau yang akan ada disekitar Bangunan Gedung dan penyediaan RTH; dan
    c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
(5) Persyaratan kenyamanan pandangan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) harus memenuhi ketentuan dalam Standar Teknis terkait.

Pasal 64

(1) Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi Bangunan Gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam Bangunan Gedung maupun lingkungannya.
(2) Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara Bangunan Gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada didalam maupun diluar Bangunan Gedung.

(3) Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan dalam Standar Teknis mengenai tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada Bangunan Gedung.

Paragraf 9
Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung
Pasal 65

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

Pasal 66

(1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.
(2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antarruang dalam Bangunan Gedung, akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
(3) Bangunan Gedung Umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus.
(4) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu yang dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah pengguna Bangunan Gedung.
(5) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antarruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.
(6) Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi Bangunan Gedung dan persyaratan lingkungan Bangunan Gedung.

Pasal 67

(1) Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung berupa tangga, ram, lift, tangga berjalan (*eskalator*) atau lantai berjalan (*travelator*).
(2) Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi Bangunan Gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan pengguna Bangunan Gedung.
(3) Bangunan Gedung dengan ketinggian diatas 5 (lima) lantai harus menyediakan lift penumpang.

(4) Setiap Bangunan Gedung yang memiliki lift penumpang harus menyediakan lift khusus kebakaran, atau lift penumpang yang dapat difungsikan sebagai lift kebakaran yang dimulai dari lantai dasar Bangunan Gedung.
(5) Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti SNI 03-6573-2001 tentang tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung (lift), atau ketentuan yang berlaku, atau penggantinya.

Bagian Keempat
Persyaratan Bangunan Gedung Hijau
Pasal 68

Prinsip Bangunan Gedung Hijau meliputi:
(1) perumusan kesamaan tujuan, pemahaman serta rencana tindak;
(2) pengurangan penggunaan sumber daya, baik berupa lahan, material, air, sumber daya alam maupun sumber daya manusia (*reduce*);
(3) pengurangan timbulan limbah, baik fisik maupun non-fisik;
(4) penggunaan kembali sumber daya yang telah digunakan sebelumnya (*reuse*);
(5) penggunaan kembali sumber daya hasil siklus ulang (*recucle*);
(6) perlindungan dan pengelolaan terhadap lingkungan hidup melalui upaya pelestarian;
(7) mitigasi risiko keselamatan, kesehatan, perubahan iklim, dan bencana;
(8) orientasi kepada siklus hidup;
(9) orientasi kepada pencapaian mutu yang diinginkan;
(10) inovasi teknologi untuk perbaikan yang berlanjutan;
(11) peningkatan dukungan kelembagaan, kepemimpinan dan manajemen dalam implementasi.

Pasal 69

(1) Bangunan Gedung yang dikenai persyaratan Bangunan Gedung Hijau meliputi Bangunan Gedung baru dan Bangunan Gedung yang telah dimanfaatkan.
(2) Bangunan Gedung yang dikenai persyaratan Bangunan Gedung Hijau dibagi menjadi kategori:
    a. wajib (*mandatory*),
    b. disarankan (*recommended*), dan
    c. sukarela (*voluntary*).

Pasal 70

(1) Setiap Bangunan Gedung Hijau harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.

(2) Selain persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bangunan Gedung Hijau juga harus memenuhi persyaratan Bangunan Gedung Hijau.

Pasal 71

Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan Bangunan Gedung Hijau diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kelima
Persyaratan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan
Pasal 72

Setiap Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dilestarikan harus memenuhi persyaratan:
a. administrasi; dan
b. teknis.

Pasal 73

(1) Persyaratan administrasi Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 huruf a meliputi:
   a. status Bangunan Gedung sebagai Bangunan Gedung Cagar Budaya;
   b. status kepemilikan; dan
   c. perizinan.
(2) Keputusan penetapan status Bangunan Gedung sebagai Bangunan Gedung Cagar Budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Cagar Budaya.
(3) Status kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi status kepemilikan tanah dan status kepemilikan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
(4) Tanah dan Bangunan Gedung Cagar Budaya dapat dimiliki oleh negara, swasta, badan usaha milik Daerah/Negara, masyarakat hukum adat, atau perseorangan.
(5) Cagar budaya yang dimiliki oleh Negara tidak dapat dialihkan kepemilikannya.

Pasal 74

(1) Persyaratan teknis Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 huruf b meliputi:
   a. persyaratan tata bangunan;
   b. persyaratan keandalan Bangunan Gedung Cagar Budaya; dan
   c. persyaratan pelestarian.

(2) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:
   a. peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung;
   b. arsitektur Bangunan Gedung; dan
   c. pengendalian dampak lingkungan.

(3) Persyaratan kendalan Bangunan Gedung Cagar Budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
   a. keselamatan;
   b. kesehatan;
   c. kenyamanan; dan
   d. kemudahan.

(4) Persyaratan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
   a. keberadaan Bangunan Gedung Cagar Budaya; dan
   b. nilai penting Bangunan Gedung Cagar Budaya.

(5) Persyaratan keberadaan Bangunan Gedung Cagar Budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a harus dapat menjamin keberadaan Bangunan Gedung Cagar Budaya sebagai sumber daya budaya yang bersifat unik, lengka, terbatas, dan tidak membaru.

(6) Persyaratan nilai penting Bangunan Gedung Cagar Budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b harus dapat menjamin terwujudnya makna dan nilai penting yang meliputi langgam arsitektur, teknik membangun, sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan, serta memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.

Pasal 75

Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dilestarikan diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keenam

Persyaratan Pembangunan Bangunan Gedung di Atas atau di Bawah Tanah, Air atau Prasarana/Sarana Umum, dan pada Daerah Hantaran Udara Listrik Tegangan Tinggi/Ekstra Tinggi/Ultra Tinggi dan/atau Menara Telekomunikasi dan/atau Menara Air

Pasal 76

(1) Pembangunan Bangunan Gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
   a. sesuai dengan RTRW dan/atau RDTR dan/atau RTBL Kabupaten;
   b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
   c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya; dan

d. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.

(2) Pembangunan Bangunan Gedung dibawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
   a. sesuai dengan RTRW dan/atau RDTR dan/atau RTBL Kabupaten;
   b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
   c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
   d. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan; dan
   e. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) dan pendapat masyarakat.

(3) Pembangunan Bangunan Gedung dibawah dan/atau diatas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
   a. sesuai dengan RTRW dan/atau RDTR dan/atau RTBL Kabupaten;
   b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
   c. tidak menimbulkan pencemaran;
   d. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan; dan
   e. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) dan pendapat masyarakat.

(4) Pembangunan Bangunan Gedung pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
   a. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL Kabupaten;
   b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
   c. khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau Standar Teknis tentang ruang bebas udara tegangan tinggi dan SNI Nomor 04-6950-2003 tentang Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) - Nilai ambang batas medan listrik dan medan magnet;
   d. khusus menara telekomunikasi harus mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi;
   e. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
   f. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.

Bagian Ketujuh

Persyaratan Bangunan Gedung Adat, Bangunan Gedung Tradisional, Pemanfaatan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional serta Kearifan Lokal

Paragraf 1

Bangunan Gedung dengan Gaya/Langgam Tradisional

Pasal 77

(1) Bangunan Gedung adat dapat berupa bangunan ibadah, kantor lembaga masyarakat adat, balai/gedung pertemuan masyarakat adat, atau sejenisnya.
(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung adat dilakukan oleh masyarakat adat sesuai ketentuan hukum adat yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung adat dilakukan dengan mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1).
(4) Pemerintah Daerah dapat mengatur persyaratan administrasi dan persyaratan teknis lain yang bersifat khusus pada penyelenggaraan Bangunan Gedung adat dalam Peraturan Bupati.

Pasal 78

Ketentuan mengenai kaidah/norma tradisional dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional terdiri dari ketentuan pada aspek perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan, yang meliputi:
a. penentuan lokasi;
b. gaya/langgam arsitektur lokal; dan
c. arah/orientasi Bangunan Gedung.

Pasal 79

Penentuan lokasi pada Bangunan Gedung adat memiliki ketentuan sebagai berikut:
a. rumah adat harus ditempatkan di daerah / lahan yang tinggi

Pasal 80

Gaya/langgam arsitektur lokal dan arah orietasi Bangunan Gedung pada Bangunan Gedung adat akan diatur lebih lanjut oleh TABG.

Pasal 81

Ketentuan dan tata cara penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional dapat diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 2

Penggunaan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional

Pasal 82

(1) Perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dapat menggunakan simbol dan unsur/elemen tradisional untuk digunakan pada Bangunan Gedung yang akan dibangun, direhabilitasi atau direnovasi.
(2) Penggunaan simbol Bangunan Gedung tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1).
(3) Penggunaan unsur/elemen Bangunan Gedung tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2).
(4) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk melestarikan simbol dan unsur/elemen tradisional serta memperkuat karakteristik lokal pada Bangunan Gedung.
(5) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan makna dan filosofi yang terkandung dalam simbol dan unsur/elemen tradisional yang digunakan berdasarkan budaya dan sistem nilai yang berlaku.
(6) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pertimbangan aspek penampilan dan keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya.
(7) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwajibkan untuk Bangunan Gedung milik Pemerintah Daerah dan/atau Bangunan Gedung milik Pemerintah di daerah dan dianjurkan untuk Bangunan Gedung milik lembaga swasta atau perseorangan.
(8) Ketentuan dan tata cara penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional dapat diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 3

Kearifan Lokal

Pasal 83

(1) Kearifan lokal merupakan petuah atau ketentuan atau norma yang mengandung kebijaksanaan dalam berbagai perikehidupan masyarakat setempat sebagai sebagai warisan turun temurun dari leluhur.
(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung dilakukan dengan mempertimbangkan kearifan lokal yang berlaku pada masyarakat setempat yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(3) Ketentuan dan tata cara penyelenggaraan kearifan lokal yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kedelapan
Persyaratan Bangunan Gedung Semi Permanen
dan Bangunan Gedung Darurat
Pasal 84

(1) Bangunan Gedung semi permanen dan darurat merupakan Bangunan Gedung yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen dan darurat yang dapat ditingkatkan menjadi permanen.
(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap dapat menjamin keamanan, keselamatan, kemudahan, keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya.
(3) Tata cara penyelenggaraan Bangunan Gedung semi permanen dan darurat diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kesembilan
Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam
Paragraf 1
Umum
Pasal 85

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

Paragraf 2
Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Tanah Longsor
Pasal 86

(1) Kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (1) merupakan kawasan berbentuk lereng yang rawan terhadap perpindahan material pembentuk lereng berupa batuan, bahan rombakan, tanah, atau material campuran.

(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.

(3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan Bangunan Gedung akibat kejatuhan material longsor dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat longsoran tanah pada tapak.

(4) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai peryaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tanah longsor dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 3

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Gelombang Pasang

Pasal 87

(1) Kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (1) merupakan kawasan sekitar pantai yang rawan terhadap gelombang pasang dengan kecepatan antara 10 sampai dengan 100 kilometer per jam yang timbul akibat angin kencang atau gravitasi bulan atau matahari.

(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.

(3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat hantaman gelombang pasang.

(4) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai peryaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gelombang pasang dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 4

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Banjir

Pasal 88

(1) Kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (1) merupakan kawasan yang diidentifikasikan sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana alam banjir.

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

Paragraf 5
Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Angin Topan
Pasal 89

(1) Kawasan rawan bencana angin topan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (1) merupakan kawasan yang diidentifikasikan sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana alam angin topan.
(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bencana angin topan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
(3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bencana angin topan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rakayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau kerusakan Bangunan Gedung akibat angin puting beliung.
(4) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bencana angin topan dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 6
Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam Geologi
Pasal 90

Kawasan rawan bencana alam geologi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (1) meliputi:
a. kawasan rawan letusan gunung berapi;
b. kawasan rawan gempa bumi;
c. kawasan rawan gerakan tanah;
d. kawasan yang terletak di zona patahan aktif;
e. kawasan rawan tsunami;

f. kawasan rawan abrasi; dan
g. kawasan rawan bahaya gas beracun.

Pasal 91

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

Pasal 92

(1) Kawasan rawan gempa bumi merupakan kawasan yang berpotensi dan/atau pernah mengalami gempa bumi dengan skala VII sampai XII *Modified Mercally Intensity* (MMI).
(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam SNI 03-1726-2002 tentang tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung atau edisi terbarunya.
(3) Penyelenggara Bangunan Gedung di kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mempu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat getaran gempa bumi dalam periode waktu tertentu.

Pasal 93

(1) Kawasan rawan gerakan tanah merupakan kawasan yang memiliki tingkat kerentanan gerakan tanah tinggi.

(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gerakan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memnuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
(3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gerakan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat gerakan tanah tinggi.
(4) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gerakan tanah dalam Peraturan Bupati.

Pasal 94

(1) Kawasan yang terletak di zona patahan aktif merupakan kawasan yang berada pada sempadan dengan lebar paling sedikit 250 (dua lima puluh) meter dari tepi jalur patahan aktif.
(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan yang terletak di zona patahan aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
(3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan yang terletak di zona patahan aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mempu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat patahan aktif geologi.
(4) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan yang terletak di zona patahan aktif dalam Peraturan Bupati.

Pasal 95

(1) Kawasan rawan tsunami merupakan kawasan pantai dengan elevasi rendah dan/atau berpotensi atau pernah mengalami tsunami.
(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tsunami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
(3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan tsunami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mempu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat gelombang tsunami.

(4) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tsunami dalam Peraturan Bupati.

Pasal 96

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

Pasal 97

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

Paragraf 7
Tata Cara Dan Persyaratan Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam
Pasal 98

Tata cara dan persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud Pasal 85 diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

BAB IV

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 99

(1) Penyelenggaraan Bangunan Gedung terdiri atas kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
(2) Kegiatan pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui proses Perencanaan Teknis dan proses pelaksanaan konstruksi.
(3) Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi, dan pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung.
(4) Kegiatan pelestarian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran serta kegiatan pengawasannya.
(5) Kegiatan pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran serta pengawasan pembongkaran.
(6) Di dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Penyelenggara Bangunan Gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan Bangunan Gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
(7) Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung.

Bagian Kedua

Kegiatan Pembangunan

Paragraf 1

Umum

Pasal 100

Kegiatan pembangunan Bangunan Gedung dapat diselenggarakan secara swakelola atau menggunakan penyedia jasa di bidang perencanaan, pelaksanaan dan/atau pengawasan.

Pasal 101

(1) Penyelenggaraan pembangunan Bangunan Gedung secara swakelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototipe.

(2) Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan teknis kepada pemilik Bangunan Gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototipe.
(3) Pengawasan pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam rangka kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

Paragraf 2
Perencanaan Teknis
Pasal 102

(1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar Bangunan Gedung harus berdasarkan pada Perencanaan Teknis yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
(2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perencanan teknis untuk Bangunan Gedung hunian tunggal sederhana, Bangunan Gedung hunian deret sederhana, dan Bangunan Gedung darurat.
(3) Perencanaan Teknis Bangunan Gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya.
(4) Perencanaan Teknis Bangunan Gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis Bangunan Gedung.
(5) Pemerintah Daerah dapat mengatur perencanaan teknis untuk jenis Bangunan Gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur didalam Peraturan Bupati.

Paragraf 3
Dokumen Perencanaan Teknis
Pasal 103

(1) Dokumen rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 ayat (5) dapat meliputi:
    a. gambar rencana teknis berupa:rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal/elektrikal;
    b. gambar detail;
    c. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
    d. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
    e. laporan perencanaan.
(2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifkasi Bangunan Gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

(3) Penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
   a. Pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) untuk Bangunan Gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
   b. Pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk Bangunan Gedung yang akan menimbulkan dampak penting; dan
   c. Koordinasi dengan Pemerintah Daerah dan mendapatkan pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk Bangunan Gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah.

(4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.

(5) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.

(6) Berdasarkan pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) selanjutnya Bupati menerbitkan IMB.

Paragraf 4
Ketentuan Perhitungan Besar Retribusi IMB
Pasal 104

Ketentuan penghitungan besaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (6) meliputi:

a. jenis kegiatan dan objek yang dikenakan retribusi;
b. penghitungan besarnya retribusi IMB;
c. indeks penghitungan besarnya retribusi IMB; dan
d. harga satuan (tarif) retribusi IMB;

Pasal 105

(1) Jenis kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang dikenakan retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 huruf (a) meliputi:
   a. pembangunan baru;
   b. rehabilitasi/renovasi (perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan /pengurangan); dan
   c. pelestarian / pemugaran.

(2) Objek retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 huruf (a) meliputi biaya penyelenggaraan IMB yang terdiri atas pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan pada Bangunan Gedung dan prasarana Bangunan Gedung.

Pasal 106

(1) Penghitungan besarnya IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 huruf (b) meliputi:
    a. komponen retribusi dan biaya;
    b. besarnya retribusi; dan
    c. tingkat penggunaan jasa.
(2) Komponen retribusi dan biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
    a. retribusi pembinaan penyelenggaraan Bangunan Gedung;
    b. retribusi administrasi IMB; dan
    c. retribusi penyediaan formulir permohonan IMB.
(3) Besarnya retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihitung dengan penetapan berdasarkan:
    a. lingkup butir komponen retribusi sesuai dengan permohonan yang diajukan;
    b. lingkup kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (1) huruf b; dan
    c. volume/besaran, indeks, harga satuan retribusi untuk Bangunan Gedung dan/atau prasarananya.
(4) Tingkat penggunaan jasa atas pemberian layanan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c menggunakan indeks berdasarkan fungsi, klasifikasi dan waktu penggunaan Bangunan Gedung serta indeks untuk prasarana gedung sebagai tingkat intensitas penggunaan jasa dalam proses perizinan dan sesuai dengan cakupan kegiatannya.

Pasal 107

(1) Indeks penghitungan besarnya retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 huruf c mencakup:
    a. penetapan indeks penggunaan jasa sebagai faktor pengali terhadap harga satuan retribusi untuk mendapatan besarnya retribusi;
    b. skala indeks; dan
    c. kode.
(2) Penetapan indeks penggunaan jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    a. indeks untuk penghitungan besarnya retribusi Bangunan Gedung berdasarkan fungsi, klasifikasi setiap Bangunan Gedung dengan mempertimbangkan spesifikasi Bangunan Gedung;
    b. indeks untuk penghitungan besarnya retribusi prasarana Bangunan Gedung ditetapkan untuk setiap jenis prasarana Bangunan Gedung; dan
    c. kode dan indeks penghitungan retribusi IMB untuk Bangunan Gedung dan prasarana Bangunan Gedung.

Pasal 108

(1) Harga satuan (tarif) retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 huruf d mencakup:
    a. harga satuan Bangunan Gedung; dan
    b. harga satuan prasarana Bangunan Gedung.
(2) Harga satuan (tarif) retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan melalui Peraturan Bupati sesuai dengan tingkat kemampuan ekonomi masyarakat dan pertimbangan lainnya;
(3) Harga satuan (tarif) IMB Bangunan Gedung dinyatakan per satuan luas (m^2) lantai bangunan;
(4) Harga satuan Bangunan Gedung ditetapkan berdasarkan ketentuan sebagai berikut:
    a. luas Bangunan Gedung dihitung dari garis sumbu (as) dinding/kolom;
    b. luas teras, balkon dan selasar luar Bangunan Gedung dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh sumbu-sumbunya;
    c. luas bagian Bangunan Gedung seperti kanopi dan pergola (yang berkolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis sumbu-sumbunya;
    d. luas bagian Bangunan Gedung seperti kanopi dan pergola (tanpa kolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis tepi atap konstruksi tersebut; dan
    e. luas overstek/luifel dihitung dari luas yang dibatasi oleh garis tepi konstruksi tersebut.
(5) Harga satuan prasarana Bangunan Gedung dinyatakan per satuan volume prasarana berdasarkan ketentuan sebagai berikut:
    a. konstruksi pembatas/pengaman/penahan per m^2;
    b. konstruksi penanda masuk lokasi per m^2 atau unit standar;
    c. konstruksi perkerasan per m^2;
    d. konstruksi penghubung per m^2 atau unit standar;
    e. konstruksi kolam/reservoir bawah tanah per m^2;
    f. konstruksi menara per unit standar dan pertambahannya;
    g. konstruksi monumen per unit standar dan pertambahannya;
    h. konstruksi instalasi/gardu per m^2;
    i. konstruksi reklame per unit standar dan pertambahannya, dan
    j. konstruksi bangunan lainnya yang termasuk prasarana Bangunan Gedung.

Pasal 109

Penghitungan besarnya IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 huruf b merujuk pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung.

Paragraf 5
Tata Cara Penerbitan IMB
Pasal 110

(1) Permohonan IMB disampaikan kepada Pemerintah Daerah dengan dilampiri persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9;
(2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
    a. data pemohon;
    b. data tanah; dan
    c. dokumen dan surat terkait.
(3) Data pemohon sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a terdiri dari :
    a. formulir data pemohon; dan
    b. Dokumen identitas pemohon.
(4) Data tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b terdiri dari:
    a. surat bukti status hak tanah yang diterbitkan oleh pemerintah daerah dan/atau pejabat lain yang diatur dalam peraturan perundangan;
    b. data kondisi atau situasi tanah yang merupakan data teknis tanah; dan
    c. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa.
(5) Dokumen dan surat terkait sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf c terdiri dari:
    a. surat pernyataan untuk mengikuti ketentuan dalam Keterangan Rencana Kabupaten (KRK);
    b. surat pernyataan untuk menggunakan persyaratan pokok tahan gempa;
    c. surat pernyataan menggunakan desain prototype;
    d. data perencanaan konstruksi jika menggunakan perencanaan konstruksi;
    e. surat pernyataan menggunakan perencanaan konstruksi bersertifikat; dan
    f. surat pernyataan menggunakan pelaksana konstruksi bersertifikat.
(6) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
    a. data umum Bangunan Gedung; dan
    b. dokumen rencana teknis Bangunan Gedung.
(7) Data umum sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a, berisi informasi mengenai:
    a. nama Bangunan Gedung;
    b. alamat lokasi Bangunan Gedung;
    c. fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung;
    d. jumlah lantai Bangunan Gedung;
    e. luas lantai dasar Bangunan Gedung;

f. total luas lantai Bangunan Gedung;
g. ketinggian/jumlah lantai Bangunan Gedung;
h. luas *basement*;
i. jumlah lantai *basement*, dan
j. posisi Bangunan Gedung.

(8) Rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) terdiri dari:
a. rencana arsitektur;
b. rencana struktur; dan
c. rencana utilitas.

Pasal 111

(1) Pemerintah Daerah memeriksa dan menilai syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 serta status/keadaan tanah dan/atau bangunan untuk dijadikan sebagai bahan persetujuan pemberian IMB.
(2) Pemerintah Daerah menetapkan retribusi IMB berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
(3) Pemeriksaan dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 3 (tiga) hari kerja untuk Bangunan Gedung Sederhana 1 (satu) lantai terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB;
(4) Pemeriksaan dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 4 (empat) hari kerja untuk Bangunan Gedung Sederhana 2 (dua) lantai terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB;
(5) Pemeriksaan dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 12 (dua belas) hari kerja untuk Bangunan Gedung Tidak Sederhana untuk kepentingan umum dengan ketinggian 1 (satu) sampai dengan 8 (delapan) lantai terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.
(6) Pemeriksaan dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja untuk Bangunan Gedung Tidak Sederhana untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung Khusus dengan ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.
(7) Pemeriksaan dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 18 (delapan belas) hari kerja untuk IMB pondasi Bangunan Gedung Tidak Sederhana untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung Khusus terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.
(8) Berdasarkan penetapan retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemohon IMB melakukan pembayaran retribusi IMB ke kas daerah dan menyerahkan tanda bukti pembayarannya kepada Pemerintah Daerah.

(9) Ketentuan mengenai IMB berlaku pula untuk rumah adat kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Daerah dengan mempertimbangkan faktor nilai tradisional dan kearifan lokal yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.

Pasal 112

(1) Sebelum memberikan persetujuan atas persyaratan administrasi dan persyaratan teknis Bupati dapat meminta pemohon IMB untuk menyempurnakan dan/atau melengkapi persyaratan yang diajukan;
(2) Bupati dapat menyetujui, menunda, atau menolak permohonan IMB yang diajukan oleh pemohon

Pasal 113

(1) Pemerintah Daerah dapat menunda menerbitkan IMB apabila:
    a. Pemerintah Daerah masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai, khususnya persyaratan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan; dan
    b. Pemerintah Daerah sedang merencanakan rencana bagian kota atau rencana terperinci kota.
(2) Penundaan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali untuk jangka waktu tidak lebih dari 2 (dua) bulan terhitung sejak penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
(3) Pemerintah Daerah dapat menolak permohonan IMB apabila Pemerintah Daerah yang akan dibangun:
    a. tidak memenuhi persyaratan administratif dan teknis;
    b. penggunaan tanah yang akan didirikan Bangunan Gedung tidak sesuai dengan rencana kota;
    c. mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
    d. mengganggu lalu lintas, aliran air, cahaya pada bangunan sekitarnya yang telah ada, dan
    e. terdapat keberatan dari masyarakat.
(4) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan alasannya.

Pasal 114

(1) Surat penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 ayat (2) harus sudah diterima pemohon dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah surat penolakan dikeluarkan Pemerintah Daerah.
(2) Pemohon dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan keberatan kepada Pemerintah Daerah.

(3) Pemerintah Daerah dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memberikan jawaban tertulis terhadap keberatan pemohon.
(4) Jika pemohon tidak melakukan hak sebagaimana di maksud pada ayat (2) pemohon dianggap menerima surat penolakan tersebut.
(5) Jika Pemerintah Daerah tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Daerah dianggap menerima alasan keberatan pemohon sehingga Pemerintah Daerah harus menerbitkan IMB.
(6) Pemohon dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila Pemerintah Daerah tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

Pasal 115

(1) Pemerintah Daerah dapat mencabut IMB apabila:
a. pekerjaan Bangunan Gedung yang sedang dikerjakan terhenti selama 3 (tiga) bulan dan tidak dilanjutkan lagi berdasarkan pernyataan dari pemilik bangunan;
b. IMB diberikan berdasarkan data dan informasi yang tidak benar; dan
c. pelaksanaan pembangunan menyimpang dari dokumen rencana teknis yang telah disahkan dan/atau persyaratan yang tercantum dalam izin.
(2) Sebelum pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemegang IMB diberikan peringatan secara tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari dan diberikan kesempatan untuk mengajukan tanggapannya.
(3) Apabila peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diperhatikan dan ditanggapi dan/atau tanggapannya tidak dapat diterima, Bupati dapat mencabut IMB bersangkutan.
(4) Pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam bentuk Keputusan Bupati yang memuat alasan pencabutannya.

Pasal 116

(1) IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan tersebut di bawah ini:
a. memperbaiki Bangunan Gedung dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula antara lain:
1. memplester;
2. memperbaiki retak bangunan;
3. memperbaiki daun pintu dan/atau daun jendela;
4. memperbaiki penutup udara tidak melebihi 1 m^2;
5. membuat pemindah halaman tanpa konstruksi;
6. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan utilitas; dan
7. mengubah bangunan sementara.
b. memperbaiki saluran air hujan dan selokan dalam pekarangan bangunan;

c. membuat bangunan yang sifatnya sementara bagi kepentingan pemeliharaan ternak dengan luas tidak melebihi garis sempadan belakang dan samping serta tidak mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
d. membuat pagar halaman yang sifatnya sementara (tidak permanen) yang tingginya tidak melebihi 120 (seratus dua puluh) centimeter kecuali adanya pagar ini mengganggu kepentingan orang lain atau umum; dan
e. membuat bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu.

(2) Pekerjaan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap dipersyaratkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.

(3) Tata cara mengenai perizinan Bangunan Gedung diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 6
Penyedia Jasa Perencanaan Teknis
Pasal 117

(1) Perencanaan teknis Bangunan Gedung dirancang oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya.

(2) Penyedia jasa perencana Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
a. perencana arsitektur;
b. perencana stuktur;
c. perencana mekanikal;
d. perencana elektrikal;
e. perencana pemipaan (*plumber*);
f. perencana proteksi kebakaran; dan
g. perencana tata lingkungan.

(3) Lingkup layanan jasa Perencanaan Teknis Bangunan Gedung 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.

(4) Perencanaan Teknis Bangunan Gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis Bangunan Gedung.

(5) Pemerintah Daerah dapat menetapkan perencanaan teknis untuk jenis Bangunan Gedung yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Pelaksanaan Konstruksi
Paragraf 1
Pelaksanaan
Pasal 118

(1) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung meliputi kegiatan pembangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan Bangunan Gedung.
(2) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung dimulai setelah Pemilik Bangunan Gedung memperoleh IMB dan dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan.
(3) Pelaksana Bangunan Gedung adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut ketentuan peraturan perundang-undangan kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Daerah.
(4) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana bangunan wajib mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam IMB.

Pasal 119

Untuk memulai pembangunan, pemilik IMB wajib mengisi lembaran permohonan pelaksanaan bangunan, yang berisikan keterangan mengenai:
a. nama dan Alamat;
b. nomor IMB;
c. lokasi Bangunan;
d. pelaksana atau Penanggung jawab pembangunan.

Pasal 120

(1) Pelaksanaan konstruksi didasarkan pada dokumen rencana teknis yang sesuai dengan IMB.
(2) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pembangunan Bangunan Gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan Bangunan Gedung.

Pasal 121

(1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 terdiri atas kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Pemerintah Daerah, kegiatan persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan.

(2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi dan semua pelaksanaan pekerjaan.
(3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.
(4) Kegiatan konstruksi meliputi kegiatan pelaksanaan konstruksi di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan (*as built drawings*) serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
(5) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi Bangunan Gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud Bangunan Gedung yang Laik Fungsi dan dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan Bangunan Gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
(6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Pemilik Bangunan Gedung atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah.

Paragraf 2
Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi
Pasal 122

(1) Pelaksanaan konstruksi wajib diawasi oleh petugas pengawas pelaksanaan konstruksi; dan
(2) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, dan IMB.

Pasal 123

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 berwenang:
a. memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenal dan surat tugas;
b. menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan, rencana kerja syarat-syarat dan IMB;
c. memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum; dan

d. menghentikan pelaksanaan konstruksi, dan melaporkan kepada instansi yang berwenang.

Paragraf 3
Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung
Pasal 124

(1) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dilakukan setelah Bangunan Gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada Pemilik Bangunan Gedung.
(2) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh Pemerintah Daerah.
(3) Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung menjadi tanggung jawab pemilik atau pengguna.
(4) 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.
(5) 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 125

(1) Pemilik/pengguna bangunan yang memiliki unit teknis dengan Sumber Daya Manusia yang memiliki sertifikat keahlian dapat melakukan Pemeriksaan Berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan.
(2) Pemilik/pengguna bangunan dapat melakukan ikatan kontrak dengan pengelola berbentuk badan usaha yang memiliki unit teknis dengan Sumber Daya Manusia yang bersertifikat keahlian Pemeriksaan Berkala dalam rangka pemeliharaan dan parawatan Bangunan Gedung.
(3) Pemilik perorangan Bangunan Gedung dapat melakukan pemeriksaan sendiri secara berkala selama yang bersangkutan memiliki sertifikat keahlian.

Pasal 126

(1) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, Bangunan Gedung lainnya atau Bangunan Gedung Tertentu dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian.

(2) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan SLF Bangunan Gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus tersebut.
(3) Pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan SLF Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, Bangunan Gedung lainnya pada umumnya dan Bangunan Gedung Tertentu untuk kepentingan umum dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat keahlian.
(4) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan SLF Bangunan Gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat keahlian dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi dimaksud.
(5) Hubungan kerja antara pemilik/Pengguna Bangunan Gedung dan penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi atau penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung dilaksanakan berdasarkan ikatan kontrak.

Pasal 127

(1) Pemerintah Daerah khususnya instansi teknis pembina penyelenggaraan Bangunan Gedung dalam proses penerbitan SLF Bangunan Gedung, melaksanakan pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal termasuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret dan pemeriksaan berkala Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret.
(2) Dalam hal di instansi Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak terdapat tenaga teknis yang cukup, Pemerintah Daerah dapat menugaskan penyedia jasa pengkajian teknis kontruksi Bangunan Gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah tinggal deret sederhana.
(3) Dalam hal penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, instansi teknis pembina Penyelenggara Bangunan Gedung dapat bekerjasama dengan asosiasi profesi dibidang Bangunan Gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

Paragraf 4
Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung
Pasal 128

(1) Penerbitan SLF Bangunan Gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/Pengguna Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan SLF Bangunan Gedung yang telah pernah memperoleh SLF.
(2) SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.
(3) SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9.
(4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
    a. pada proses pertama kali SLF Bangunan Gedung:
        1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
        2. kesesuaian data aktual dengan data dalam IMB dan/atau dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung; dan
        3. kepemilikan dokumen IMB.
    b. pada proses perpanjangan SLF Bangunan Gedung:
        1. kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung;
        2. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
        3. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB.
(5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat 1:
    a. Pada proses pertama kali SLF Bangunan Gedung:
        1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk *as built drawings*, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan Bangunan Gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal dan dokumen ikatan kerja.
        2. pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis akurat sesuai dengan Pedoman Teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
    b. Pada proses perpanjangan SLF Bangunan Gedung:
        1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil Pemeriksaan Berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana Bangunan Gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektrur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan;

2. pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana pada struktur, komponen konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknis akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas, arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan Pedoman Teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan Fungsi Bangunan Gedung.

(6) Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan Pemeriksaan Berkala.

Bagian Keempat
Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung
Paragraf 1
Umum
Pasal 129

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

Pasal 130

(1) Pemanfatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 merupakan kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB setelah pemilik memperoleh SLF.
(2) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi Bangunan Gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
(3) Pemilik Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungan terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung selama Pemanfaatan Bangunan Gedung.

Paragraf 2
Pemeliharaan
Pasal 131

(1) Kegiatan pemeliharaan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan Bangunan Gedung dan/atau kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan Bangunan Gedung.

(2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung di dalam melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
(3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
(4) Hasil kegiatan pemeliharaaan dituangkan ke dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

Paragraf 3
Perawatan
Pasal 132

(1) Kegiatan perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan Bangunan Gedung.
(2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung di dalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan Bangunan Gedung bersertifikat dengan dasar ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
(3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan Bangunan Gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan Bangunan Gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah.
(4) Hasil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.
(5) Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4
Pemeriksaan Berkala
Pasal 133

(1) Pemeriksaan berkala Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 dilakukan untuk seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan yang harus dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF.

(2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung didalam melakukan kegiatan pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai.

(3) Lingkup layanan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat 1 meliputi:
   a. pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung;
   b. kegiatan pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan Bangunan Gedung;
   c. kegiatan analisis dan evaluasi, dan
   d. kegiatan penyusunan laporan.

(4) Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak laik fungsi, SLF-nya dibekukan.

(5) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pengkajian teknis dilakukan oleh pemerintah daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan Bangunan Gedung.

Paragraf 5
Perpanjangan SLF
Pasal 134

(1) Perpanjangan SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 diberlakukan untuk Bangunan Gedung yang telah dimanfaatkan dan masa berlaku SLF-nya telah habis.

(2) Ketentuan masa berlaku SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu:
   a. untuk Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi (tidak ada ketentuan untuk perpanjangan SLF);
   b. untuk Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun;
   c. untuk Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, Bangunan Gedung lainnya pada umumnya, dan Bangunan Gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.

(3) Pengurusan perpanjangan SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berkhirnya masa berlaku SLF dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(4) Pengurusan perpanjangan SLF dilakukan setelah pemilik/ pengguna/pengelola Bangunan Gedung memiliki hasil pemeriksaan/kelaikan fungsi Bangunan Gedung berupa:
   a. laporan Pemeriksaan Berkala, laporan pemeriksaan dan perawatan Bangunan Gedung;
   b. daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung; dan
   c. dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi.

(5) Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik/ pengguna/pengelola Bangunan Gedung dengan dilampiri dokumen:
   a. surat permohonan perpanjangan SLF;
   b. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang ditandatangani di atas meterai yang cukup;
   c. as built drawings;
   d. fotokopi IMB Bangunan Gedung atau perubahannya;
   e. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
   f. fotokopi dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung;
   g. rekomendasi dari instansi teknis yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus; dan
   h. dokumen SLF Bangunan Gedung yang terakhir.

(6) Pemerintah Daerah menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

(7) SLF disampaikan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF.

Pasal 135

Tata cara perpanjangan SLF diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 6
Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung
Pasal 136

Pengawasan pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah:
a. pada saat pengajuan perpanjangan SLF;
b. adanya laporan dari masyarakat; dan
c. adanya indikasi perubahan fungsi dan/atau Bangunan Gedung yang membahayakan lingkungan.

Paragraf 7

Pelestarian

Pasal 137

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

Paragraf 8

Penetapan dan Pendaftaran Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan

Pasal 138

(1) Bangunan Gedung dan lingkungannya dapat ditetapkan sebagai bangunan Cagar Budaya yang dilindungi dan dilestarikan apabila telah berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya, serta memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.
(2) Pemilik, masyarakat, Pemerintah Daerah dapat mengusulkan Bangunan Gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk ditetapkan sebagai bangunan Cagar Budaya yang dilindungi dan dilestarikan.
(3) Bangunan Gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian Bangunan Gedung dan hasil dengar pendapat masyarakat dan harus mendapat persetujuan dari pemilik Bangunan Gedung.
(4) Bangunan Gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan klasifikasinya yang terdiri atas:
    a. Klasifikasi utama yaitu Bangunan Gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya sama sekali tidak boleh diubah;
    b. Klasifikasi madya yaitu Bangunan Gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya dan eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya sebagian dapat diubah tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya; dan

c. Klasifikasi pratama yaitu Bangunan Gedung dan lingkungannya yang bentuk fisik aslinya boleh diubah sebagian tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama Bangunan Gedung tersebut.

(5) Pemerintah Daerah melalui instansi terkait mencatat Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan serta keberadaan Bangunan Gedung dimaksud menurut klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

(6) Keputusan penetapan Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Paragraf 9

Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya Yang Dilestarikan

Pasal 139

(1) Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dilestarikan harus mengikuti prinsip:
   a. sedikit mungkin melakukan perubahan;
   b. sebanyak mungkin mempertahankan keaslian; dan
   c. tindak perubahan dilakukan dengan penuh kehati-hatian.

(2) Penyelenggara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
   a. Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi, atau Pemerinta Kabupaten/Kota dalam hal Bangunan Gedung Cagar Budaya dimiliki oleh negara/daerah;
   b. pemilik Bangunan Gedung Cagar Budaya yang berbadan hukum atau perseorangan;
   c. pengguna dan/atau pengelola Bangunan Gedung Cagar Budaya yang berbadan hukum atau perseorangan; dan
   d. penyedia jasa yang kompoten dalam bidang Bangunan Gedung.

(3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dilestarikan meliputi kegiatan:
   a. persiapan;
   b. perencanaan teknis;
   c. pelaksanaan;
   d. pemanfaatan; dan
   e. pembongkaran.

(4) Kegiatan persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dilakukan melalui tahapan:
   a. kajian identifikasi; dan
   b. usulan penanganan pelestarian.

(5) Perencanaan teknis Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dilakukan melalui tahapan:

a. penyiapan dokumen rencana teknis pelindungan Bangunan Gedung Cagar Budaya; dan
b. penyiapan dokumen rencana teknis pengembangan dan pemanfaatan Bangunan Gedung Cagar Budaya sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

(6) Pelaksanaan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c meliputi pekerjaan:
a. arsitektur;
b. struktur;
c. utilitas;
d. lanskap;
e. tata ruang dalam/interior; dan/atau
f. pekerjaan khusus lainnya.

(7) Pelaksanaan pemugaran Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dilestarikan dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

(8) Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dilestarikan dapat dimanfaatkan oleh pemilik, pengguna dan/atau pengelola setelah bangunan dinyatakan laik fungsi dengan harus melakukan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan berkala berdasarkan peraturan perundang-undangan.

(9) Pembongkaran Bangunan Gedung Cagar Budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e dapat dilakukan apabila terdapat kerusakan struktur bangunan yang tidak dapat diperbaiki lagi serta membahayakan pengguna, masyarakat, dan lingkungan.

Pasal 140

Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kelima
Pembongkaran
Paragraf 1
Umum
Pasal 141

(1) Pembongkaran Bangunan Gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran Bangunan Gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

(2) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.

(3) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

Paragraf 2
Penetapan Pembongkaran
Pasal 142

(1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah mengidentifikasi Bangunan Gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
(2) Bangunan Gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    a. bangunan Gedung yang tidak Laik Fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
    b. bangunan Gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;
    c. bangunan Gedung yang tidak memiliki IMB; dan/atau
    d. bangunan Gedung yang pemiliknya menginginkan tampilan baru.
(3) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik/Pengguna Bangunan Gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
(4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung wajib melakukan pengkajian teknis dan menyampaikan hasilnya kepada Pemerintah Daerah.
(5) Apabila hasil pengkajian tersebut sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pemerintah Daerah menetapkan Bangunan Gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran atau surat pesetujuan pembongkaran dari bupati, yang memuat batas waktu dan prosedur pembongkaran serta sanksi atas pelanggaran yang terjadi.
(6) Dalam hal pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung tidak melaksanakan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pembongkaran akan dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban biaya pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung, kecuali bagi pemilik bangunan rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkarannya menjadi beban Pemerintah Daerah.

Paragraf 3
Rencana Teknis Pembongkaran
Pasal 143

(1) Pembongkaran Bangunan Gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa Perencanaan Teknis yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.

(2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Pemerintah Daerah, setelah mendapat pertimbangan dari TABG.
(3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan/atau Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar Bangunan Gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
(4) Pelaksanaan pembongkaran mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4
Pelaksanaan Pembongkaran
Pasal 144

(1) Pembongkaran Bangunan Gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung atau menggunakan penyedia jasa pembongkaran Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
(2) Pembongkaran Bangunan Gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran Bangunan Gedung yang mempunyai sertifikat keahlian yang sesuai.
(3) Pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan dalam surat perintah pembongkaran, pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban biaya pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung.

Paragraf 5
Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung
Pasal 145

(1) Pengawasan pembongkaran Bangunan Gedung tidak sederhana dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
(2) Pembongkaran Bangunan Gedung tidak sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan rencana teknis yang telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah.
(3) Hasil pengawasan pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaporkan kepada Pemerintah Daerah.
(4) Pemerintah Daerah melakukan pemantauan atas pelaksanaan kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

Bagian Keenam
Pendataan Bangunan Gedung
Paragraf 1
Umum
Pasal 146

(1) Pendataan Bangunan Gedung wajib dilakukan pemerintah daerah untuk keperluan tertib administratif Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
(2) Sasaran pendataan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah seluruh Bangunan Gedung, yang meliputi Bangunan Gedung baru dan Bangunan Gedung yang telah ada.
(3) Bupati wajib menyimpan secara tertib data Bangunan Gedung sebagai arsip Pemerintah Daerah.
(4) Pendataan Bangunan Gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan berkoordinasi dengan Pemerintah.

Pasal 147

Pendataan dan/atau pendaftaran Bangunan Gedung dilakukan pada saat :
a. permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
b. permohonan Perubahan Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yaitu pada waktu penambahan, pengurangan atau perubahan Bangunan Gedung, yang telah memenuhi persyaratan IMB, perubahan fungsi Bangunan Gedung, dan pelestarian Bangunan Gedung;
c. penertiban SLF pertama kali;
d. perpanjangan SLF; dan
e. pembongkaran Bangunan Gedung.

Pasal 148

(1) Pemutakhiran data dilakukan oleh pemerintah daerah secara aktif dan berkala dengan melakukan pendataan ulangan Bangunan Gedung secara periodic yaitu:
    a. setiap 5 (lima) tahun untuk Bangunan Gedung fungsi non-hunian; dan
    b. setiap 10 (sepuluh) tahun untuk Bangunan Gedung fungsi hunian.
(2) Selain dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemutakhiran data juga oleh pemerintah daerah pada masa peralihan yaitu selama 1 (satu) tahun terhitung sejak peraturan daerah ini ditetapkan.

Paragraf 2
Proses Pendataan Bangunan Gedung
Pasal 149

(1) Proses pendataan Bangunan Gedung merupakan kegiatan memasukan dan mengolah data Bangunan Gedung oleh pemerintah daerah sebagai proses lanjutan dari pemasukan dokumen/pendaftaran Bangunan Gedung baik pada proses IMB ataupun pada proses SLF dengan prosedur yang sudah ditetapkan.

(2) Output/hasil pendataan Bangunan Gedung dapat menjadi dasar pertimbangan ditertibkannya Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG), sebagai bukti telah terpenuhinya semua persyaratan kegiatan penyelengaraan Bangunan Gedung.

Pasal 150

(1) Pendataan Bangunan Gedung dibagi dalam tiga tahap penyelenggaraan Bangunan Gedung yaitu:
   a. tahap perencanaan;
   b. tahap pelaksanaan; dan
   c. tahap pemanfaatan.
(2) Pendataan Bangunan Gedung pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan pada saat permohonan IMB, hasil akhir kegiatan pendataan Bangunan Gedung pada pra konstruksi ini bias menjadi dasar penertiban IMB.
(3) Pendataan Bangunan Gedung pada tahap pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan pada akhir proses pelaksanaan konstruksi yang menjadi dasar ditertibkannya SLF sebelum bangunan dimanfaatkan.
(4) Pendataan Bangunan Gedung pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi :
   a. pendataan Bangunan Gedung pada saat proses penpanjangan SLF, yaitu pada saat jatuh tempo masa berlakunya SLF dan pemilik/pengelola Bangunan Gedung mengajukan permohonan perpanjangan SLF; dan
   b. pendataan Bangunan Gedung pada saat pembongkaran Bangunan Gedung, yaitu pada saat Bangunan Gedung akan dibongkar akibat sudah tidak layak fungsi, membahayakan lingkungan, dan/atau tidak memiliki IMB.

Paragraf 3
Sistem Pendataan Bangunan Gedung
Pasal 151

(1) Sistem yang digunakan dalam pendataan Bangunan Gedung merupakan sistem terkomputerisasi.
(2) Sistem pendataan Bangunan Gedung merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam seluruh tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
(3) Aplikasi yang digunakan dalam pendataan Bangunan Gedung diarahkan untuk dapat dimanfaatkan pada seluruh tahap penyelenggaraan Bangunan Gedung, yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan dan pembongkaran.

Pasal 152

(1) Data Bangunan Gedung terdiri atas:
    a. data umum Bangunan Gedung;
    b. data teknis Bangunan Gedung;
    c. data status Bangunan Gedung;
    d. data terkait proses IMB;
    e. data terkait proses SLF; dan
    f. data terkait proses pembongkaran/pelestarian.
(2) Data umum Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
    a. data perorangan;
    b. data badan usaha;
    c. data negara;
    d. data tanah; dan
    e. data Bangunan Gedung.
(3) Data teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (1) huruf b meliputi:
    a. data teknis struktur;
    b. data teknis arsitektur;
    c. data teknis utilitas; dan
    d. data penyedia.
(4) Data status Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
    d. data perorangan;
    e. data badan usaha;
    f. data negara; dan
    g. data status administrasi Bangunan Gedung.
(5) Data terkait proses IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi:
    d. data kelengkapan administrasi pemohon IMB; dan
    e. data terkait kemajuan permohonan IMB.
(6) Data terkait proses SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi:
    a. data kelengkapan administrasi pemohon SLF; dan
    b. data kemajuan proses permohonan SLF.
(7) Data terkait proses pembongkaran/pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g meliputi:
    a. data kelengkapan administrasi pemohon pembongkaran/pelestarian; dan
    b. data kemajuan proses permohonan pembongkaran/pelestarian.

Pasal 153

Ketentuan lebih lanjut mengenai pendataan Bangunan Gedung diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketujuh
Penyelenggaraan Bangunan Gedung Untuk Kebencanaan
Paragraf 1
Penanggulangan Darurat
Pasal 154

(1) Penanggulangan darurat merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengatasi sementara waktu akibat yang ditimbulkan oleh bencana alam yang menyebabkan rusaknya Bangunan Gedung yang menjadi hunian atau tempat beraktivitas.
(2) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau kelompok masyarakat.
(3) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah terjadinya bencana alam sesuai dengan skalanya yang mengancam keselamatan Bangunan Gedung dan penghuninya.
(4) Skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dalam setiap tingkatan pemerintahan yaitu.
    a. Presiden untuk bencana alam dengan skala nasional;
    b. Gubernur untuk bencana alam dengan skala provinsi; dan
    c. Bupati untuk bencana alam skala kabupaten.
(5) Di dalam menetapkan skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berpedoman pada peraturan perundang-undangan terkait.

Paragraf 2
Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan
Pasal 155

(1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah wajib melakukan upaya penanggulangan darurat berupa penyelamatan dan penyediaan Bangunan Gedung umum sebagai tempat penampungan.
(2) Penyelenggara Bangunan Gedung umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada lokasi yang aman dari ancaman bencana dalam bentuk tempat tinggal sementara selama korban bencana mengungsi berupa tempat penampungan massal, penampungan keluarga atau individual.
(3) Bangunan Gedung umum yang digunakan sebagai tempat penampungan sementara harus memenuhi persyaratan administrasi dan teknis Bangunan Gedung.
(4) Bangunan Gedung umum sebagai tempat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih, fasilitas sanitasi dan penerangan yang memadai.
(5) Penyelenggaraan Bangunan Gedung umum sebagai tempat penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam Peraturan Bupati berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan lokasi bencananya.

Paragraf 3

Rahabilitas dan Rekonstruksi Bangunan Gedung Pasca bencana

Pasal 156

(1) Bangunan Gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya.
(2) Bangunan Gedung yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
(3) Rehabilitasi Bangunan Gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pascabencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.
(4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat meliputi dana, peralatan, material, dan/atau sumber daya manusia.
(5) Persyaratan teknis rehabilitasi Bangunan Gedung yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.
(6) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/ lembaga terkait.
(7) Dalam melaksanakan rehabilitasi Bangunan Gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan kepada Pemilik Bangunan Gedung yang akan direhabilitasi berupa:
    a. pengurangan atau pembebasan biaya IMB, atau
    b. pemberian desain prototip yang sesuai dengan karakter bencana, atau
    c. pemberian bantuan konsultansi penyelenggaraan rekonstruksi Bangunan Gedung; atau
    d. pemberian kemudahan kepada permohonan SLF; dan
    e. bantuan lainnya.
(8) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi Bangunan Gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati dapat menyerahkan kewenangan penerbitan IMB kepada pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah.
(9) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui proses Peran Masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
(10) Tata cara penerbitan IMB Bangunan Gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110, Pasal 111, Pasal 114, dan Pasal 115.

(11) Tata cara penerbitan SLF Bangunan Gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128.
(12) Tata cara dan persyaratan rehabilitasi Bangunan Gedung pascabencana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Pasal 157

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

BAB V
TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG)
Bagian Kesatu
Pembentukan TABG
Pasal 158

(1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh Bupati; dan
(2) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah ditetapkan oleh Bupati selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah Peraturan Daerah ini dinyatakan berlaku efektif.

Pasal 159

(1) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari:
    a. Pengarah;
    b. Ketua;
    c. Wakil Ketua;
    d. Sekretaris; dan
    e. Anggota
(2) Keanggotaan TABG terdiri dari unsur-unsur:
    a. asosiasi profesi;
    b. masyarakat ahli di luar disiplin Bangunan Gedung termasuk masyarakat adat;
    c. perguruan tinggi; dan
    d. instansi pemerintah.
(3) Keterwakilan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, minimum sama dengan keterwakilan unsur-unsur instansi Pemerintah Daerah.
(4) Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.
(5) Setiap unsur minimal diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota atau disesuaikan dengan kemampuan keuangan daerah.

(6) Nama-nama anggota TABG diusulkan oleh asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat yang disimpan dalam basis data daftar anggota TABG.

Bagian Kedua
Tugas Dan Fungsi
Pasal 160

(1) TABG mempunyai tugas:
   a. memberikan Pertimbangan Teknis berupa nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis Bangunan Gedung untuk kepentingan umum; dan
   b. memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
(2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, TABG mempunyai fungsi:
   a. pengkajian dokumen rencana teknis yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang;
   b. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan; dan
   c. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan Bangunan Gedung.
(3) Disamping tugas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (1), TABG dapat membantu:
   a. pembuatan acuan dan penilaian;
   b. penyelesaian masalah; dan
   c. penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar.

Pasal 161

(1) Masa kerja TABG ditetapkan 1 (satu) tahun anggaran.
(2) Masa kerja TABG dapat diperpanjang sebanyak-banyaknya 2 (dua) kali masa kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Ketiga
Pembiyaan TABG
Pasal 162

(1) Biaya pengelolaan database dan operasional anggota TABG dibebankan pada APBD Pemerintah Daerah.
(2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. biaya pengelolaan basis data;
   b. biaya operasional TABG yang terdiri dari:
      1. biaya sekretariat;
      2. persidangan;

3. honorarium dan tunjangan; dan
4. biaya perjalanan dinas.

(3) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VI
PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG
Paragraf 1
Lingkup Peran Masyarakat
Pasal 163

Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat terdiri atas:

a. pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung;
b. pemberian masukan kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung;
c. penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan; dan
d. pengajuan Gugatan Perwakilan terhadap Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

Pasal 164

(1) Objek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 163 huruf a meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dan/atau kegiatan pembongkaran Bangunan Gedung.

(2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
   a. dilakukan secara objektif;
   b. dilakukan dengan penuh tanggung jawab;
   c. dilakukan dengan tidak menimbulkan gangguan kepada pemilik/Pengguna Bangunan Gedung, masyarakat dan lingkungan; dan
   d. dilakukan dengan tidak menimbulkan kerugian kepada pemilik/Pengguna Bangunan Gedung, masyarakat dan lingkungan.

(3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan terhadap:
   a. Bangunan Gedung yang ditengarai tidak Laik Fungsi;
   b. Bangunan Gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna dan/ atau masyarakat dan lingkungannya;
   c. Bangunan Gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya; dan
   d. Bangunan Gedung yang ditengarai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi Bangunan Gedung.

(4) Hasil pantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah secara langsung atau melalui TABG.

(5) Pemerintah Daerah wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 165

(1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 163 huruf a dapat dilakukan oleh masyarakat melalui:
   a. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan Bangunan Gedung; dan
   b. pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat menggangu penyelenggaraan Bangunan Gedung dan lingkungannya.

(2) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada:
   a. pemerintah Daerah melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban; dan
   b. pihak pemilik, pengguna atau pengelola Bangunan Gedung.

(3) Pemeritah Daerah wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 166

(1) Objek pemberian masukan atas penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 163 huruf b meliputi masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung yang disusun oleh Pemeritah Daerah.

(2) Pemberian masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan menyampaikannya secara tertulis oleh:
   a. Perorangan;
   b. Kelompok masyarakat;
   c. Organisasi kemasyarakatan;
   d. Masyarakat ahli; dan/atau
   e. Masyarakat hukum adat.

(3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijadikan bahan pertimbangan bagi Pemeritah Daerah dalam menyusun dan/atau menyempurnakan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung.

Pasal 167

(1) Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 163 huruf c bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggungjawab dalam penataan Bangunan Gedung dan lingkungannya.

(2) Penyampaian pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh:
   a. Perorangan;
   b. Kelompok masyarakat;
   c. Organisasi kemasyarakatan;
   d. Masyarakat ahli, atau
   e. Masyarakat hukum adat.

(3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk RTBL yang lingkungannya berdiri Bangunan Gedung tertentu dan/atau terdapat kegiatan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat disampaikan melalui TABG atau dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi oleh Pemeritah Daerah, kecuali untuk Bangunan Gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemeritah Daerah.

(4) Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah atau Pemeritah Daerah.

Paragraf 2
Forum Dengar Pendapat
Pasal 168

(1) Forum dengar pendapat diselenggarakan untuk memperoleh pendapat dan pertimbangan masyarakat atas penyusunan RTBL, rencana teknis Bangunan Gedung tertentu atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

(2) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan tahapan kegiatan yaitu:
   a. penyusunan konsep RTBL atau rencana kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
   b. penyebarluasan konsep atau rencana sebagaimana dimaksud pada huruf a kepada masyarakat khususnya masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL dan Bangunan Gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan; dan
   c. mengundang masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf b untuk menghadiri forum dengar pendapat.

(3) Masyarakat yang diundang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL, rencana teknis Bangunan Gedung Tertentu dan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.

(4) Hasil dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam dokumen risalah rapat yang ditandatangani oleh penyelenggara dan wakil dari peserta yang diundang.

(5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berisi simpulan dan keputusan yang mengikat dan harus dilaksanakan oleh penyelenggara Bangunan Gedung; dan

(6) Bentuk dan Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 3
Gugatan Perwakilan
Pasal 169

(1) Gugatan Perwakilan terhadap penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 163 huruf d dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan Bangunan Gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemantauan.

(2) Gugatan Perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.

(3) Gugatan Perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara Gugatan Perwakilan.

(4) Biaya yang timbul akibat dilakukan Gugatan Perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.
(5) Dalam hal tertentu Pemeritah Daerah dapat membantu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan menyediakan anggarannya di dalam APBD.

Paragraf 4
Bentuk Peran Masyarakat dalam Tahap Rencana Pembangunan
Pasal 170

Peran masyarakat dalam tahap rencana pembangunan Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:
a. penyampaian keberatan terhadap rencana pembangunan Bangunan Gedung yang tidak sesuai dengan RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL;
b. pemberian masukan kepada Pemeritah Pemerintah Daerah dalam rencana pembangunan Bangunan Gedung; dan
c. pemberian masukan kepada Pemeritah Daerah untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan Bangunan Gedung.

Paragraf 5
Bentuk Peran Masyarakat dalam Proses Pelaksanaan Konstruksi
Pasal 171

Peran masyarakat dalam pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:
a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan;
b. mencegah perbuatan perseorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan Bangunan Gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan Bangunan Gedung dan lingkungan;
c. melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf b;
d. melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pembangunan Bangunan Gedung yang membahayakan kepentingan umum; dan
e. melakukan gugatan ganti rugi kepada Penyelenggara Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Paragraf 6

Bentuk Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 172

Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

a. menjaga ketertiban dalam kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung;
b. mencegah perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengganggu Pemanfaatan Bangunan Gedung;
c. melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas penyimpangan Pemanfaatan Bangunan Gedung;
d. melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis Pemanfaatan Bangunan Gedung yang membahayakan kepentingan umum; dan
e. melakukan gugatan ganti rugi kepada Penyelenggara Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan Pemanfaatan Bangunan Gedung.

Paragraf 7

Bentuk Peran Masyarakat dalam Pelestarian Bangunan Gedung

Pasal 173

Peran masyarakat dalam pelestarian Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

a. Memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau Pemilik Bangunan Gedung tentang kondisi Bangunan Gedung yang tidak terpelihara, yang dapat mengancam keselamatan masyarakat, dan yang memerlukan pemeliharaan;
b. Memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau Pemilik Bangunan Gedung tentang kondisi Bangunan Gedung bersejarah yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya;
c. Memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau Pemilik Bangunan Gedung tentang kondisi Bangunan Gedung yang kurang terpelihara dan mengancam keselamatan masyarakat dan lingkungannya; dan
d. Melakukan gugatan ganti rugi kepada Pemilik Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik di dalam melestarikan Bangunan Gedung.

Paragraf 8
Bentuk Peran Masyarakat dalam Pembongkaran Bangunan Gedung
Pasal 174

Peran masyarakat dalam pembongkaran Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

a. mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atas rencana pembongkaran Bangunan Gedung yang masuk dalam kategori Cagar Budaya;
b. mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atau Pemilik Bangunan Gedung atas metode pembongkaran yang mengancam keselamatan atau kesehatan masyarakat dan lingkungannya;
c. melakukan gugatan ganti rugi kepada instansi yang berwenang atau Pemilik Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat dan lingkungannya akibat yang timbul dari pelaksanaan pembongkaran Bangunan Gedung; dan
d. melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembangunan Bangunan Gedung.

Paragraf 9
Tindak Lanjut
Pasal 175

Instansi yang berwenang wajib menanggapi keluhan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 170, Pasal 171, Pasal 172, Pasal 173 dan Pasal 174 dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

BAB VII
PEMBINAAN
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 176

(1) Pemerintah Daerah melakukan Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.
(2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan agar penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
(3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada Penyelenggara Bangunan Gedung.

Bagian Kedua
Pengaturan
Pasal 177

(1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 176 ayat (1) dituangkan ke dalam Peraturan Daerah atau Peraturan Bupati sebagai kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
(2) Kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dituangkan ke dalam Pedoman Teknis, Standar Teknis Bangunan Gedung dan tata cara operasionalisasinya.
(3) Di dalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL serta dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung; dan
(4) Pemerintah Daerah menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Penyelenggara Bangunan Gedung.

Bagian Ketiga
Pemberdayaan
Pasal 178

(1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 176 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah kepada Penyelenggara Bangunan Gedung.
(2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas Penyelenggara Bangunan Gedung dengan penyadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung terutama di daerah rawan bencana.
(3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Pasal 179

Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis Bangunan Gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung melalui:
a. forum dengar pendapat dengan masyarakat;
b. pendampingan pada saat penyelenggaraan Bangunan Gedung dalam bentuk kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan dan pemberian tenaga teknis pendamping;
c. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis dalam bentuk pemberian stimulan bahan bangunan yang dikelola masyarakat secara bergulir; dan/atau

d. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi dalam bentuk penyiapan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

Bagian Keempat
Pengawasan
Pasal 180

(1) Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 176 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini melalui mekanisme penerbitan IMB, SLF, dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran Bangunan Gedung.
(2) Dalam pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung, Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat:
    a. Dengan mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
    b. Pada setiap tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung; dan
    c. Dengan mengembangkan sistem pemberian penghargaan berupa tanda jasa dan/atau insentif untuk meningkatkan Peran Masyarakat.

BAB VIII
SANKSI ADMINISTRASI
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 181

(1) Pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif, berupa:
    a. peringatan tertulis;
    b. pembatasan kegiatan pembangunan;
    c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
    d. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfataan Bangunan Gedung;
    e. pembekuan IMB gedung;
    f. pencabutan IMB gedung;
    g. pembekuan SLF Bangunan Gedung;
    h. pencabutan SLF Bangunan Gedung; atau
    i. perintah pembongkaran Bangunan Gedung.
(2) Selain pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

(3) Penyedia Jasa Konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi
(4) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetor ke rekening kas Pemerintah Daerah.
(5) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) didasarkan pada berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapatkan pertimbangan TABG.

Bagian Kedua
Sanksi Administratif Pada Tahap Pembangunan
Pasal 182

(1) Pemilik Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Pasal 10 ayat (3), Pasal 18 ayat (1) dan ayat (4), Pasal 20 ayat (1), Pasal 118 ayat (2), Pasal 132 ayat (3) dan Pasal 139 ayat (7) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
(2) Pemilik Bangunan Gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
(3) Pemilik Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan Bangunan Gedung.
(4) Pemilik Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan Bangunan Gedung, dan perintah pembongkaran Bangunan Gedung.
(5) Dalam hal Pemilik Bangunan Gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya Pemilik Bangunan Gedung.
(6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Pemilik Bangunan Gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai total Bangunan Gedung yang bersangkutan.
(7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

Pasal 183

(1) Pemilik Bangunan Gedung yang melaksanakan pembangunan Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan Bangunan Gedung.
(2) Pemilik Bangunan Gedung yang tidak memiliki izin mendirikan Bangunan Gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Bagian Ketiga
Sanksi Administrativ Pada Tahap Pemanfaatan
Pasal 184

(1) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Pasal 10 ayat (3), Pasal 19 ayat (1), Pasal 130 ayat (1) dengan sampai ayat (3), Pasal 131 ayat (2), Pasal 134 (3), dan Pasal 139 ayat (8) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
(2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung dan pembekuan Sertifikat Laik Fungsi.
(3) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan Sertifikat Laik Fungsi.
(4) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang terlambat melakukan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya Sertifikat Laik Fungsi, dikenakan sanksi denda administrative yang besarnya 1 % (satu per seratus) dari nilai total Bangunan Gedung yang bersangkutan.

BAB IX
KETENTUAN PIDANA
Bagian Kesatu
Faktor Kesengajaan yang Tidak Mengakibatkan Kerugian Orang Lain
Pasal 185

Setiap pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Bagian Kedua

Faktor Kesengajaan yang Mengakibatkan Kerugian Orang Lain

Pasal 186

(1) Setiap pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, yang mengakibatkan kerugian harta benda orang lain diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun, dan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
(2) Setiap pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, yang mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain atau mengakibatkan cacat seumur hidup diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan denda paling banyak 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
(3) Setiap pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, yang mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
(4) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) hakim memperhatikan pertimbangan TABG.

Bagian Ketiga

Faktor Kelalaian yang Mengakibatkan Kerugian Orang Lain

Pasal 187

(1) Setiap orang atau badan hukum yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak Laik Fungsi dapat dipidana kurungan, pidana denda dan penggantian kerugian.
(2) Pidana kurungan, pidana denda dan penggantian kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    a. Pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau pidana denda paling banyak 1% (satu per seratus) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
    b. Pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak 2% (dua per seratus) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat; dan
    c. Pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun atau pidana denda paling banyak 3% (tiga per seratus) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

BAB X

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 188

(1) Penyidikan terhadap suatu kasus dilaksanakan setelah diketahui terjadi suatu peristiwa yang diduga merupakan tindak pidana bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung berdasarkan laporan kejadian.
(2) Penyidikan dugaan tindak pidana bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dilakukan oleh penyidik umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 189

(1) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi dengan IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan IMB yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka IMB yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
(2) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun IMB yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru, dan melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap.
(3) Bangunan Gedung yang sudah memiliki IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun dalam proses pembangunannya tidak sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam IMB, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru atau melakukan perbaikan (retrofitting) secara bertahap.
(4) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
(5) Bangunan Gedung yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB.
(6) Bangunan Gedung yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB, dan bangunan yang sudah berdiri tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka Pemilik Bangunan Wajib mengajukan permohonan IMB baru dan melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap.
(7) Bangunan Gedung pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi SLF, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan SLF

(8) Permohonan SLF yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

(9) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun SLF yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan SLF baru.

(10) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun kondisi Bangunan Gedung tidak Laik Fungsi, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib melakukan perbaikan (retrofitting) secara bertahap.

(11) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan SLF yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka SLF yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.

(12) Pemerintah Daerah melaksanakan penertiban kepemilikan IMB dan SLF dengan ketentuan pentahapan sebagai berikut:
   a. untuk Bangunan Gedung selain dari fungsi hunian, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;
   b. untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan spesifikasi non-sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 5 (lima) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;
   c. untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan spesifikasi sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 190

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka ketentuan yang bertentangan dan/atau tidak sesuai harus disesuaikan dengan Peraturan Daerah ini.

Pasal 191

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Kolonadale
pada tanggal 2 Juni 2017

BUPATI MOROWALI UTARA

TTD

APTRIPEL TUMIMOMOR

Diundangkan di Kolonodale
pada tanggal 2 Juni 2017

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN MOROWALI UTARA

TTD

YALBERT TULAKA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN MOROWALI UTARA TAHUN 2017 NOMOR 3.

NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KABUPATEN MOROWALI UTARA, PROVINSI SULAWESI TENGAH : 28,03/2017.

Salinan sesuai dengan aslinya :
Kepala Bagian Hukum,



HELTAN RANSA, SH
NIP. 19680602 199503 1 003

PENJELASAN ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN MOROWALI UTARA
NOMOR TAHUN 2017

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

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

Bangunan Gedung merupakan salah satu wujud fisik dari pemanfaatan ruang yang karenanya setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung harus berlandaskan pada pengaturan penataan ruang.

Untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung.

Pengaturan daerah ini berisi ketentuan yang mengatur berbagai aspek penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi aspek fungsi Bangunan Gedung, aspek persyaratan Bangunan Gedung, aspek hak dan kewajiban pemilik dan Pengguna Bangunan Gedung dalam tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung, aspek Peran Masyarakat, aspek pembinaan oleh pemerintah, aspek sanksi, aspek ketentuan peralihan, dan ketentuan penutupan.

Peraturan daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang berlandaskan pada ketentuan di bidang penataan ruang, tertib secara administratif dan teknis, terwujudnya Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pengaturan fungsi Bangunan Gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar Bangunan Gedung yang didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan Bangunan Gedung dapat memenuhi persyaratan baik administrative maupun teknis Bangunan Gedungnya dengan efektif dan efisien, sehingga

apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan persyaratan administrative dan persyaratan teknisnya.

Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi Bangunan Gedung lebih efektif dan efesien, fungsi Bangunan Gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.

Pengaturan persyaratan administrative Bangunan Gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administrative 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 ha katas tanah adalah persyaratan mutlak dalam mendirikan Bangunan Gedung, meskipun dalam Peraturan Daerah ini dimungkinkan adanya Bangunan Gedung yang didirikan di atas tanah milik orang/ pihak lain, dengan perjanjian. Dengan demikian kepemilikan Bangunan Gedung dapat berbeda dengan kepemilikan tanah, sehingga perlu adanya pengaturan yang jelas dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan tanah.

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

Pelayanan pemberian izin mendirikan Bangunan Gedung yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntanbilitas, efisien dan efektif, serta professional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh Pemerintah Daerah.

Peraturan Daerah ini mengatur lebih lanjut persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan Bangunan Gedung agar masyarakat di dalam mendirikan Bangunan Gedung mengetahui secara jelas persyaratan-persyaratan teknis yang harus dipenuhi sehingga Bangunan Gedungnya dapat menjamin keselamatan pengguna dan lingkunganya, 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, rohaniah dan jasmaniah di dalam berkeluarga, bekerja, bermasyarakat dan bernegara.

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

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

Pengaturan penyelenggara pembinaan dimaksudkan sebagai arah pelaksanaan bagi Pemerintah Daerah dalam melakukan Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik. Pembinaan yang dilakukan untuk Pemilik Bangunan Gedung, Pengguna Bangunan Gedung, Penyedia Jasa Konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, dengan penguatan kapasitas Penyelenggara Bangunan Gedung.

Penyelenggara Bangunan Gedung oleh Penyedia Jasa Konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas, manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, penyedia jasa Pengkaji Teknis Bangunan Gedung, dan pelaksanaannya juga dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Penegakan hukum menjadi bagian yang penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung. Penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan ekses di lapangan,

dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan peraturan perundang-undangan lain. Pengenaan sanksi pidana dan tata cara pengenaan sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (5) dan Pasal 47 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Peraturan Daerah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai penyelenggaraan Bangunan Gedung di daerah sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati dengan tetap mempertimbangkan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan Daerah ini.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

huruf a.

Cukup jelas.

huruf b.

Cukup jelas.

huruf c.

Cukup jelas.

huruf d.

Cukup jelas.

huruf e.

Cukup jelas.

huruf f.

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

Pasal 6

Ayat (1)

huruf a

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

huruf b

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

huruf c

Yang dimaksud dengan "bangunan rumah tinggal susun" adalah Bangunan Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

huruf d

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

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

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

Ayat (6)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

huruf d

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

huruf e.

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

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

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)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Kepemilikan atas Bangunan Gedung dibuktikan antara lain dengan IMB atau surat keterangan kepemilikan bangunan pada bangunan rumah susun.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)

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

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

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

Ayat (2)

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

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ketentuan mengenai keabsahan ha katas tanah disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

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

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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 informative 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 Penyedia Jasa Konstruksi (nama, alamat, penanggung jawab penyedia jasa perencana konstruksi), rencana waktu pelaksanaan mendirikan Bangunan Gedung, dan perkiraan biaya pembangunan.

Persyaratan-persyaratan yang tercantum dalam Keterangan Rencana Kabupaten/Kota, selanjutnya digunakan sebagai ketentuan oleh pemilik dalam menyusun rencana teknis Bangunan Gedungnya, di samping persyaratan-persyaratan teknis lainnya sesuia fungsi dan klasifikasinya.

Ayat (3)

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 (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

- daerah rawan gempa/tsunami;
- daerah rawan longsor;
- daerah rawan banjir;
- tanah pada lokasi yang tercemar (*brown field area*);
- kawasan pelestarian; dan/atau
- kawasan yang diberlakukan arsitektur tertentu.

Pasal 15

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksu dengan "instansi teknis Pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung" di daerah yaitu Dinas Pekerjaan Umum atau Dinas Tata Ruang atau Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah atau Dinas Tata Ruang dan Permukiman atau Dinas Cipta Karya atau dengan sebutan lain.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai pengelolaan prasarana umum, sumber daya air, jaringan tegangan tinggi, kebencana-alaman, dan perhubungan serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Ayat (5)

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

Pasal 19

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

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

Ayat (3)

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

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

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

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan peraturan perundang-undangan mengenai penataan ruang, yaitu UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, PP No. 15 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, PP No. 26 Tahun 2008 tentang RTRWN, Perpres tentang RTR Kawasan Metropolitan, Perpres tentang RTR Pulau dan Kepulauan, Perpres tentang RTR Kawasan Strategis, Perda Provinsi tentang RTRW Provinsi, Perda Provinsi tentang RTR Kawasan Strategis Provinsi, Perda Kabupaten/Kota tentang RTR Kawasan Strategis Kabupaten/Kota, dan Perda Kabupaten/Kota tentang RDTR Kawasan Perkotaan.

Pasal 21

Ayat (1)

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

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

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

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

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

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

kawasan lindung, besar-kecilnya sungai, dan pengaruh pasang pasang surut air laut pada sungai yang bersangkut.

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

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

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

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

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

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

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

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

Pertimbangan kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran.

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 27

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Jarak antar massa/blok bangunan harus mempertimbangkan hal-hal seperti:

- keselamatan terhadap bahaya kebakaran,
- kesehatan termasuk sirkulasi udara dan pencahayaan,
- kenyamanan, dan

- keselarasan dan keseimbangan dengan lingkungan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Ayat (1)

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

Pertimbangan kaidah pelestarian yang menjadi dasar pertimbangan utama diterapkannya kawasan tersebut sebagai Cagar Budaya yang Bangunan Gedungnya berarsitektur cina, colonial, atau berarsitektur melayu.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Misalnya suatu kawasan ditetapkan sebagai kawasan berarsitektur melayu, atau suatu kawasan ditetapkan sebagai kawasan berarsitektur modern.
Tim ahli misalnya pakar arsitektur, pemuka adat setempat, budayawan.
Pendapat publik, khususnya masyarakat yang tinggal pada kawasan yang bersangkutan dan sekitarnya, dimaksudkan agar ikut membahas, menyampaikan pendapat, menyepakati, dan melaksanakan dengan kesadaran serta ikut memiliki. Pendapat publik diperoleh melalui proses Dengar Pendapat Publik, atau forum dialog publik.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai lingkungan hidup, yaitu UU No, 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, PP No. 27 Tahun 2012 tentang Izin Linngkungan, serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Yang dimaksud dengan “instansi yang berwenang” adalah instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup.

Pasal 42

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai lalu lintas, yaitu UU No. 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan, PP No, 32 Tahun 2011 tentang Manajemen dan Kebutuhan Lalu Lintas, serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “kuat/koko” adalah kondisi struktur Bangunan Gedung yang kemungkinan terjadinya kegagalan strusktur 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 kelayanan” (*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 (*lift etime*) sesuai dengan rencana, tidak mudah rusak, aus, lelah (*Fatigue*) dalam memikul beban.

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

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

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

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

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Cukup jelas.

Pasal 48

Ayat (1)

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

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

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

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

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

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

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

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

a. bangunan umum termasuk apartemen, yang berpenghuni minimal 500 orang, atau yang memiliki luas minimal 5.000 m^2, atau mempunyai ketinggian Bangunan Gedung lebih dari 8 lantai;

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

c. khusus bangunan industry yang menggunakan, menyimpan, atau memproses bahan berbahaya dan beracun atau bahan cair dan gas mudah terbakar, atau yang memiliki luas bangunan minimal 5.000 m^2, atau beban hunian minimal 500 orang, atau dengan luas areal/*site* minimal 5.000 m^2.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a.

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

Huruf b.

Cukup jelas.

Huruf c.

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

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

Ayat (4)

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

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai pembangunan dan

Huruf e.

Cukup jelas.

Huruf f.

Cukup jelas.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

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

Pasal 101

Cukup jelas.

Pasal 102

Cukup jelas.

Pasal 103

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “pejabat yang berwenang” adalah pejabat yang menjalankan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 104

Cukup jelas.

Pasal 105

Cukup jelas.

Pasal 106

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

huruf a

Yang dimaksud dengan “retribusi Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung” adalah data yang dipungut oleh Pemerintah Daerah atas pelayanan yang diberikan dalam rangka pembinaan melalui IMB untuk biaya pengendalian penyelenggaraan Bangunan Gedung yang meliputi pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan proses penertiban IMB.

huruf b

Yang dimaksud dengan “retribusi Administrsi Bangunan Gedung adalah dana yang dipungut oleh Pemerintah Daerah atas pelayanan yang diberikan untuk biaya proses administrasi yang meliputi pemecahan dokumen IMB, pembuatan duplikat, pemutahiran data atas permohonan Pemilik Bangunan Gedung dan/atau perubahan non teknis lainnya.

huruf c

Retribusi penyediaan formulir permohonan IMB termasuk biaya pendaftaran Bangunan Gedung.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

huruf a.

Dalam hal pemohon juga adalah penguasaan/pemilik tanah, maka yang dilampirkan adalah sertifikat kepemilikan tanah (yang dapat berupa HGB, HGU, hak pengelolaan, atau hak pakai) atau tanda bukti penguasaan/kepemilikan lainnya. Untuk tanda bukti yang bukan dalam bentuk sertifikat tanah, diupayakan mendapatkan fatwa penguasaan/kepemilikan dari instansi yang berwenang.

Dalam hal pemohon bukan penguasaan/pemilik tanah, maka dalam permohonan mendirikan Bangunan Gedung yang bersangkutan harus terdapat persetujuan dari pemilik tanah, bahwa pemilik tanah menyetujui Pemilik Bangunan

Gedung untuk mendirikan Bangunan Gedung dengan fungsi yang disepakati, yang tertuang dalam surat perjanjian pemanfaatan tanah antara calon Pemilik Bangunan Gedung dengan pemilik tanah. Perjanjian tertulis tersebut harus dilampiri fotocopy tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah.

huruf b.

Cukup jelas.

huruf c.

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 111

Cukup jelas.

Pasal 112

Cukup jelas.

Pasal 113

Cukup jelas.

Pasal 114

Cukup jelas.

Pasal 115

Cukup jelas.

Pasal 116

Ayat (1)

huruf a.

Cukup jelas.

huruf b.

Cukup jelas.

huruf c.

Cukup jelas.

huruf d.

Pagar halaman yang sifatnya sementara antara lain pagar halaman pembatas pada kegiatan konstruksi pembangunan Bangunan Gedung.

huruf e

Bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu antara lain bangunan untuk pameran yang menggunakan konstruksi sementara (*knock down*).

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 117

Cukup jelas.

Pasal 118

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan bidang jasa konstruksi, yaitu UU No. 18 Tahun1999 tentang Jasa Konstruksi, PP No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 119

Cukup jelas.

Pasal 120

Cukup jelas.

Pasal 121

Cukup jelas.

Pasal 122

Cukup jelas.

Pasal 123

Cukup jelas.

Pasal 124

Cukup jelas.

Pasal 125

Cukup jelas.

Pasal 126

Cukup jelas.

Pasal 127

Cukup jelas.

Pasal 128

Cukup jelas.

Pasal 129

Cukup jelas.

Pasal 130

Cukup jelas.

Pasal 131

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan bidang jasa konstruksi, yaitu UU No. 18 Tahun1999 tentang Jasa Konstruksi, PP No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 132

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 133

Cukup jelas.

Pasal 134

Cukup jelas.

Pasal 135

Cukup jelas.

Pasal 136

Cukup jelas.

Pasal 137

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan bidang jasa konstruksi, yaitu UU No. 18 Tahun1999 tentang Jasa Konstruksi, PP No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Pasal 138

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “instansi terkait” adalah instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 140

Cukup jelas.

Pasal 141

Cukup jelas.

Pasal 142

Cukup jelas.

Pasal 143

Cukup jelas.

Pasal 144

Cukup jelas.

Pasal 145

Cukup jelas.

Pasal 146

Cukup jelas.

Pasal 147

Ayat (1)

Yang dimaksu dengan “pendataan Bangunan Gedung” adalah kegiatan inventaris data umum, data teknis, data status riwayat dan gambar legger bangunan ke dalam database Bangunan Gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 148

Cukup jelas.

Pasal 149

Cukup jelas.

Pasal 150

Cukup jelas.

Pasal 151

Cukup jelas.

Pasal 152

Cukup jelas.

Pasal 153

Cukup jelas.

Pasal 154

Cukup jelas.

Pasal 155

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan "peraturan perundang-undangan" antara lain adalah UU Nomor 24 tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana, Keputusan Presiden Nomor 3 tahun 2001 tentang Badan Koordinasi Penanggulangan Bencana dan Penanganan Pengungsian serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Pasal 156

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan fasilitas penyediaan air bersih adalah penyediaan air bersih yang kualitasnya memadai untuk diminum serta digunakan untuk kebersihan pribadi atau rumah tangga tanpa menyebabkan risiko bagi kesehatan.

Yang dimaksud dengan fasilitas sanitasi adalah fasilitas kebersihan dan kesehatan lingkungan yang berkaitan dengan saluran air (drainase), pengelolaan limbah cair dan/atau padat, pengendalian vector dan pembuangan tinja.

Yang dimaksud dengan penerangan adalah pencahayaan yang dibutuhkan untuk melakukan aktivitas sesuai standar luminasi tertentu, baik yang pencahayaan yang bersifat alami maupun buatan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 157

Ayat (1)

Penentuan kerusakan Bangunan Gedung dilakukan oleh pengkaji Teknis.

Ayat (2)

Yang dimaksu dengan rehabilitas adalah perbaikan dan pemulihan semua aspek pelayanan publik atau masyarakat sampai tingkat yang memadai pada wilayah pasca-bencana dengan sasaran utama untuk normalisasi atau berjalannya secara wajar semua aspek pemerintahan dan kehidupan masyarakat pada wilayah pascabencana.

Ayat (3)

Yang dimaksud rumah masyarakat adalah rumah tinggal berupa individual atau rumah bersama yang berbentuk Bangunan Gedung dengan fungsi sebagai hunian warga masyarakat yang secara fisik terdiri atas komponen Bangunan Gedung, pekarangan atau tempat berdirinya bangunan dan utilitasnya.

Yang dimaksud dengan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat adalah bantuan Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagai stimulant untuk membantu masyarakat memperbaiki rumahnya yang rusak akibat bencana agar dapat dihuni kembali.

Ayat (4)

Bantuan perbaikan disesuaikan dengan kemampuan anggaran Pemerintah Daerah.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Yang dimaksud dengan pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah adalah Kepala Kecamatan atau Kepala Kelurahan/Desa.

Ayat (10)

Proses Peran Masyarakat dimaksud agar:

a. masyarakat mendapatkan akses pada proses pengambilan keputusan dalam perencanaan dan pelaksanaan rehabilitasi rumah di wilayahnya;

b. masyarakat dapat bermukim kembali ke rumah asalnya yang telah direhabilitasi;

c. masyarakat membangun rumah sederhana sehat dengan dilengkapi dokumen IMB.

Ayat (11)

Cukup jelas.

Ayat (12)

Cukup jelas.

Pasal 158

Yang dimaksud dengan “bencana” adalah peristiwa atau rangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat yang disebabkan, baik oleh faktor alam dan/atau faktor non-alam maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis.

Pasal 159

Cukup jelas.

Pasal 160

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dalam hal di daerah bersangkutan tidak tersedia tenaga ahli yang berkompeten untuk ditugaskan sebagai anggota TABG, maka dapat diangkat tenaga ahli dari daerah lain.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 161

Cukup jelas.

Pasal 162

Cukup jelas.

Pasal 163

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai keuangan Negara dan keuangan daerah, yaitu UU No. 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara, PP No. 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 164

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

huruf d

Yang dimaksud dengan “pengajuan Gugatan Perwakilan” adalah gugatan perdata yang diajukan oleh sejumlah orang (dalam jumlah tidak banyak misalnya satu atau dua orang) sebagai perwakilan kelas mewakili kepentingan dirinya sekaligus orang atau pihak yang dirugikan sebagai korban yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antar wakil kelompok dan anggota kelompok dimaksud.

Pasal 165

Cukup jelas.

Pasal 166

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “menjaga ketertiban” adalah sikap perseorangan untuk ikut menciptakan ketenangan, kebersihan dan kenyamanan serta sikap mencegah perbuatan kelompok yang mengarah pada perbuatan criminal dengan melaporkannya kepada pihak yang berwenang.

Yang dimaksud dengan “mengurangi tingkat keandalan Bangunan Gedung” adalah perbuatan perseorangan atau kelompok yang menjurus pada perbuatan negatif yang dapat berpengaruh keandalan Bangunan Gedung seperti merusak, memindahkan dan/atau menghilangkan peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung.

Yang dimaksud dengan “mengganggu penyelenggaraan Bangunan Gedung” adalah perbuatan perseorangan atau kelompok yang menjurus pada proses penyelenggaraan Bangunan Gedung seperti menghambat jalan masuk ke lokasi atau meletakkan benda-benda yang dapat membahayakan keselamatan manusia dan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 167

Cukup jelas.

Pasal 168

Cukup jelas.

Pasal 169

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Masyarakat yang diundang dapat terdiri atas perseorangan, kelompok masyarakat, organisasi kemasyarakatan, masyarakat ahli, dan/atau masyarakat hukum adat.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 170

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “hukum acara Gugatan Perwakilan” yaitu Surat Edaran Makamah Agung Nomor 1 tahun 2002 tentang Hukum Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Bantuan pembiayaan oleh Pemerintah Daerah pada Gugatan Perwakilan dapat dilakukan misalnya apabila gugatan tersebut mewakili rakyat miskin yang menggugat kelompok tertentu yang secara ekonomi lebih kuat.

Pasal 171

Cukup jelas.

Pasal 172

Cukup jelas.

Pasal 173

Cukup jelas.

Pasal 174

Cukup jelas.

Pasal 175

Cukup jelas.

Pasal 176

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai tindak lanjut keluhan masyarakat secara administratif dan teknis.

Pasal 177

Cukup jelas.

Pasal 178

Cukup jelas.

Pasal 179

Cukup jelas.

Pasal 180

Cukup jelas.

Pasal 181

Cukup jelas.

Pasal 182

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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.

Pasal 189

Cukup jelas.

Pasal 190

Cukup jelas.

Pasal 191

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN MOROWALI UTARA NOMOR 28.