



SALINAN

**BUPATI BELITUNG TIMUR**  
**PROVINSI KEPULAUAN BANGKA BELITUNG**  
**PERATURAN DAERAH KABUPATEN BELITUNG TIMUR**  
**NOMOR 2 TAHUN 2016**  
**TENTANG**

**PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG DAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**  
**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI BELITUNG TIMUR,**

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 105 ayat (1) dan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, perlu ditetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Belitung Timur tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung dan Izin Mendirikan Bangunan;
- Mengingat : 1. Pasal 18 Ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);
3. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Bangka Selatan, Kabupaten Bangka Tengah, Kabupaten Bangka Barat dan Kabupaten Belitung Timur di Propinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4268);
6. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

8. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4846);
9. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4851);
10. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
11. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
12. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
13. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
14. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
15. 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);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 No.90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5145);

17. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 95);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2011 tentang Manajemen dan Rekayasa, Analisis Dampak Serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5221);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5230);
24. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
25. Peraturan Daerah Kabupaten Belitung Timur Nomor 4 Tahun 2011 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Izin Gangguan (Lembaran Daerah Kabupaten Belitung Timur Tahun 2011 Nomor 4);
26. Peraturan Daerah Kabupaten Belitung Timur Nomor 19 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Reklame (Lembaran Daerah Kabupaten Belitung Timur Tahun 2011 Nomor 18);
27. Peraturan Daerah Kabupaten Belitung Timur Nomor 4 Tahun 2012 tentang Retribusi Perizinan Tertentu (Lembaran Daerah Kabupaten Belitung Timur Tahun 2012 Nomor 4);

28. Peraturan Daerah Kabupaten Belitung Timur Nomor 8 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Perhubungan (Lembaran Daerah Kabupaten Belitung Timur Tahun 2014 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Belitung Timur Nomor 14);
29. Peraturan Daerah Kabupaten Belitung Timur Nomor 13 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Belitung Timur 2012-2034 (Lembaran Daerah Kabupaten Belitung Timur Tahun 2014 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Belitung Timur Nomor 19);

**Dengan Persetujuan Bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BELITUNG TIMUR**

**Dan**

**BUPATI BELITUNG TIMUR**

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG DAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN.**

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Belitung Timur.
2. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Kepala Daerah adalah Bupati Kabupaten Belitung Timur.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Kepala Daerah dan DPRD Bupati dalam penyelenggaraan urusan pemerintah yang menjadi Kewenangan daerah.
5. Pejabat Administrasi adalah pejabat yang ditugaskan oleh Bupati untuk menjatuhkan sanksi administratif kepada setiap orang yang melakukan pelanggaran administratif yang secara nyata telah diatur dalam Peraturan Daerah ini.
6. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya dibidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
7. Lanjut Usia yang selanjutnya disingkat Lansia adalah kelompok masyarakat yangtelah mencapai usia 60 (enam puluh) tahun atau lebih.
8. Penyandang Cacat adalah kelompok masyarakat yang mempunyai kelemahan/kekurangan fisik dan/atau mental, yang dapat mengganggu atau merupakan rintangan dan hambatan baginya untuk melakukan kegiatan kehidupan dan penghidupan secara wajar.

9. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung dan pengguna bangunan gedung.
10. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
11. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan, yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, yang meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi dan pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
12. Pengguna Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
13. Pengelola Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan hukum, yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengoperasian dan pemanfaatan bangunan gedung sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan bangunan gedung, perawatan bangunan gedung dan pemeriksaan berkala bangunan gedung.
14. Pengkaji Teknis Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan hukum, yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis bangunan gedung atas kelaikan fungsi bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
15. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah Tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis bangunan gedung dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan (saran dan/atau pertimbangan) dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung untuk bangunan gedung tertentu yang susunan keanggotaannya ditunjuk secara kasus per kasus dan disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
16. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha, yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, Firma, Kongsi, Koperasi, Dana Pensiun, Persekutuan, Perkumpulan, Yayasan, Organisasi Massa, Organisasi Sosial Politik atau Organisasi lainnya, Lembaga dan bentuk Badan lainnya, termasuk Kontrak Investasi Kolektif dan Bentuk Usaha Tetap.
17. Fungsi Bangunan Gedung adalah ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

18. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan pemenuhan tingkat persyaratan administrasi dan persyaratan teknisnya.
19. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
20. 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 (tempat tinggal), kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial dan budaya maupun kegiatan khusus.
21. Bangunan Bukan Gedung adalah suatu perwujudan fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang tidak digunakan untuk tempat hunian atau tempat tinggal.
22. Bangunan Gedung Fungsi Khusus adalah bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi serta penetapannya dilakukan oleh menteri yang membidangi bangunan gedung berdasarkan usulan menteri terkait.
23. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
24. Struktur Bangunan Gedung adalah bagian dari bangunan yang tersusun dari komponen-komponen yang dapat bekerja sama secara satu kesatuan, sehingga mampu berfungsi untuk menjamin kekakuan, stabilitas, keselamatan bangunan gedung dan kenyamanan bangunan gedung terhadap segala macam beban, baik beban terencana maupun beban tidak terduga dan terhadap bahaya lain dari kondisi disekitarnya, seperti tanah longsor, intrusi air laut, gempa, angin kencang dan tsunami.
25. Elemen Bangunan Gedung, adalah bagian bangunan gedung, yang diantaranya berupa lantai, kolom, balok, dinding dan atap.
26. Lingkungan bangunan gedung, yang selanjutnya disebut lingkungan, adalah lingkungan disekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung, baik dari segi sosial, budaya maupun ekosistem.
27. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung adalah fasilitas kelengkapan didalam dan di luar bangunan gedung, yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
28. Fasilitas dan Aksesibilitas adalah semua atau sebagian dari kelengkapan prasarana dan sarana bangunan gedung serta lingkungannya mencakup kemudahan, agar dapat diakses dan dimanfaatkan oleh semua orang, termasuk penyandang cacat dan lansia untuk mewujudkan kesamaan kesempatan dalam segala aspek kehidupan dan penghidupan.

29. Utilitas adalah perlengkapan mekanikal dan elektrikal dalam bangunan gedung, yang digunakan untuk menunjang fungsi bangunan gedung dan tercapainya keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan di dalam bangunan gedung, serta utilitas umum berupa kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
30. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat pengguna/penghuninya dan aset bagi pemilikinya.
31. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan keterangan rencana kota.
32. Blok adalah suatu luasan lahan tertentu yang dibatasi oleh batas fisik yang tegas, seperti laut, sungai, jalan dan terdiri dari satu atau lebih persil Bangunan Gedung.
33. Lift (Elevator) adalah sarana transportasi dalam bangunan gedung yang mengangkut penumpangnya didalam kereta lift yang bergerak naik-turun secara vertical, dimana kereta lift adalah ruangan atau tempat yang ada pada sistem lift, yang di dalamnya penumpang berada dan/atau diangkut.
34. Tangga Berjalan (Eskalator) adalah sistem transportasi dalam bangunan gedung yang mengangkut penumpangnya dari satu tempat ke tempat lain, dengan gerakan terus menerus dan tetap, ke arah horizontal atau ke arah diagonal.
35. Pendataan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengumpulan data suatu Bangunan Gedung oleh Pemerintah Daerah yang dilakukan secara bersama dengan proses IMB, proses Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung dan Pembongkaran Bangunan Gedung serta mendata dan mendaftarkan Bangunan Gedung yang telah ada.
36. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan, yang meliputi proses perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi dan pengawasan pelaksanaan konstruksi, termasuk kegiatan pemanfaatan bangunan gedung, pelestarian bangunan gedung dan pembongkaran bangunan gedung.
37. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan bangunan gedung, perawatan bangunan gedung dan pemeriksaan berkala bangunan gedung.
38. Pestaarian Bangunan Gedung adalah kegiatan perawatan bangunan gedung, pemugaran bangunan gedung dan pemeliharaan bangunan gedung beserta lingkungannya, untuk mengembalikan keandalan bangunan gedung tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
39. Pembongkaran Bangunan Gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana bangunan gedung.
40. Pemeliharaan Bangunan Gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya, agar bangunan gedung selalu laik fungsi (*preventive maintenance*).

41. Perawatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana bangunan gedung, agar bangunan gedung tetap laik fungsi (*curative maintenance*).
42. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
43. Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana bangunan gedung, dalam tenggang waktu tertentu, untuk menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung.
44. Pengujian Bangunan Gedung adalah kegiatan pemeriksaan dengan menggunakan peralatan, termasuk penggunaan fasilitas laboratorium, untuk menghitung dan menetapkan nilai indikator kondisi bangunan gedung, yang meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (*mekanikal dan elektrik*), prasarana dan sarana bangunan gedung dan bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang telah ditetapkan.
45. Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi.
46. Pekerjaan Konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan, yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrik dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain.
47. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan secara visual mengukur dan mencatat nilai indikator, gejala atau kondisi bangunan gedung, meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (*mekanikal dan elektrik*), prasarana dan sarana bangunan gedung dan bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
48. Pembinaan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disebut pembinaan, adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan, dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik, sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung secara tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya serta terwujudnya kepastian hukum.
49. Pengaturan adalah kegiatan penyusunan dan kelembagaan peraturan perundang-undangan, pedoman teknis, petunjuk teknis dan standar teknis bangunan gedung di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
50. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkan kembangkan kesadaran akan hak dan kewajiban serta peran para penyelenggara bangunan gedung dan Pemerintah Daerah, dalam penyelenggaraan bangunan gedung.



51. Pengawasan adalah kegiatan pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan dibidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukumnya (*lawenforcement*).
52. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.
53. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
54. Keterangan Rencana Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah daerah pada lokasi tertentu.
55. Penataan Bangunan dan Lingkungan adalah kegiatan pembangunan untuk merencanakan, melaksanakan, memperbaiki, mengembangkan atau melestarikan bangunan dan lingkungan/kawasan tertentu, sesuai dengan prinsip pemanfaatan ruang dan pengendalian bangunan dan lingkungan secara optimal, yang terdiri atas proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung dan lingkungan.
56. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB, adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan RTBL.
57. 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 RTBL.
58. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH, adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan RTBL.
59. Koefisien Tapak Basemen, yang selanjutnya disingkat KTB, adalah angka presentase perbandingan antara luas Tapak Basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan RTBL.
60. Basemen adalah ruangan di dalam Bangunan Gedung yang letak lantainya secara horizontal berada di bawah permukaan tanah yang berada disekitar lingkup bangunan gedung tersebut.
61. Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat IMB, adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru bangunan gedung, mengubah bangunan gedung, memperluas bangunan gedung, mengurangi bangunan gedung dan/atau merawat bangunan gedung, sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
62. Pedoman Teknis Bangunan Gedung, yang selanjutnya disebut Pedoman Teknis, adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dalam bentuk ketentuan teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

63. Standar Teknis Bangunan Gedung, yang selanjutnya disebut Standar Teknis, adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi dan standar metode uji, baik berupa Standar Nasional Indonesia (SNI) maupun Standar Internasional, yang diberlakukan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
64. Perencanaan Teknis Bangunan Gedung, yang selanjutnya disebut perencanaan teknis, adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja, yang terdiri atas rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tataruang luar, rencana tata ruang dalam/interior, rencana spesifikasi teknis, rencana anggaranbiayadan perhitungan teknis pendukung, sesuai pedoman teknis dan standar teknis yang berlaku.
65. Pertimbangan Teknis Tim Ahli Bangunan Gedung adalah pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik dalam proses pembangunan bangunan gedung, pemanfaatan bangunan gedung, pelestarian bangunan gedung maupun pembongkaran bangunan gedung.
66. Dokumen Rencana Teknis Bangunan Gedung adalah rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan, tata ruang dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan dan laporan perencanaan.
67. Persetujuan Dokumen Rencana Teknis Bangunan Gedung adalah pernyataan tertulis tentang telah dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung yang telah dinilai/dievaluasi.
68. Pengesahan Dokumen Rencana Teknis Bangunan Gedung adalah pernyataan hukum dalam bentuk pembubuhan tanda tangan pejabat yang berwenang dan stempel/cap resmi yang menyatakan kelayakan dokumen dimaksud dalam persetujuan tertulis atas pemenuhan seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung.
69. Dokumen Pelaksanaan adalah Dokumen Rencana Teknis Bangunan Gedung yang telah disetujui dan disahkan, termasuk gambar-gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) yang merupakan bagian dari Dokumen Ikatan Kerja.
70. Pemeriksaan Kelengkapan dan Kebenaran adalah pemeriksaan Dokumen Pelaksanaan pekerjaan dengan memeriksa ada atau tidak lengkapnya dokumen berdasarkan standar hasil karya perencanaan dan kebutuhan untuk pelaksanaannya, serta akurasi gambar rencana, perhitungan-perhitungan dan kesesuaian dengan kondisi lapangan.
71. Keterlaksanaan Kontruksi adalah kondisi yang menggambarkan apakah bagian-bagian tertentu dan/atau seluruh bagian bangunan gedung yang dibuat rencana teknisnya dapat dilaksanakan sesuai dengan kondisi di lapangan.
72. Keselamatan Bangunan Gedung adalah kondisi kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran, bahaya petir, bahaya kelistrikan dan bahan peledak, yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.

73. Kesehatan Bangunan Gedung adalah kondisi sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi dan penggunaan bahan bangunan gedung, yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
74. Kenyamanan Bangunan Gedung adalah kondisi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang dalam bangunan gedung, kenyamanan kondisi udara dalam ruang bangunan gedung, kenyamanan pandangan pada bangunan gedung, kenyamanan terhadap tingkat getaran dan tingkat kebisingan pada bangunan gedung, yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
75. Kemudahan Bangunan Gedung adalah kondisi hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung dan kelengkapan prasarana dan sarana bangunan gedung dalam pemanfaatan bangunan gedung, yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
76. Kegagalan Bangunan Gedung adalah kinerja bangunan gedung dalam tahap pemanfaatan bangunan gedung yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan kerja, kesehatan kerja dan/atau keselamatan umum.
77. Keandalan Bangunan Gedung adalah keadaan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan gedung, kesehatan bangunan gedung, kenyamanan bangunan gedung dan kemudahan bangunan gedung, sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan.
78. Laik Fungsi Bangunan Gedung adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung, sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
79. Garis Sempadan Bangunan adalah jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap batas lahan yang dikuasai, batas tepi sungai/pantai, antar massa bangunan lainnya, rencana saluran, jaringan listrik tegangan tinggi, jaringan pipa gas dan sebagainya.
80. Garis Sempadan Jalan adalah garis batas luar pengamanan untuk dapat mendirikan bangunan di kiri dan/atau di kanan jalan pada ruang pengawasan jalan, yang berguna untuk mempertahankan daerah pandangan bebas untuk pengguna jalan.
81. Garis Sempadan Sungai adalah garis maya di kiri dan/atau di kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai.
82. Tinggi Bangunan adalah jarak antara garis potong permukaan atap dengan muka bangunan bagian luar dan permukaan lantai denah bawah, sedang jarak antara bangunan adalah jarak terkecil antara bangunan yang diukur antara permukaan-permukaan denah bangunan dan bukaan permanen adalah bagian pada dinding yang terbuka secara tetap untuk memungkinkan sirkulasi udara.
83. Ruang Terbuka Hijau, yang selanjutnya disingkat RTH, adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok yang penggunaannya lebih bersifat terbuka sebagai tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

84. Dampak Penting adalah perubahan yang sangat mendasar pada suatu lingkungan yang diakibatkan oleh suatu usaha dan/atau kegiatan.
85. Daya Dukung Lingkungan adalah kemampuan lingkungan untuk menampung kegiatan dan segala akibat/dampak yang ditimbulkan yang ada didalamnya, antara lain kemampuan daya resapan air, ketersediaan air bersih, volume limbah yang ditimbulkan dan transportasi.
86. Dokumen Administratif adalah dokumen yang berkaitan dengan pemenuhan persyaratan administratif bangunan gedung, yang meliputi dokumen kepemilikan bangunan gedung, dokumen kepemilikan tanah dan dokumen IMB.
87. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus merupakan kewenangan pemerintah, untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung, baik secara administratif maupun teknis, sebelum bangunan gedung tersebut dimanfaatkan.
88. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung adalah surat penetapan status kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan/diterbitkan berdasarkan hasil kegiatan pendataan/pendaftaran bangunan gedung, yang dikeluarkan/diterbitkan oleh instansi yang ditunjuk sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
89. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, yang selanjutnya disingkat Amdal, adalah kajian mengenai dampak penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup, yang diperlukan untuk proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
90. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup, yang selanjutnya disingkat UKL-UPL, adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap usaha dan/atau kegiatan yang tidak Berdampak Penting terhadap lingkungan hidup, yang diperlukan untuk proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan Usaha dan/atau Kegiatan.
91. Air Limbah adalah semua air yang berasal dari buangan proses rumah tangga (limbah domestik) dan proses industri (limbah industri), sementara air kotor adalah semua air yang bercampur dengan kotoran-kotoran dapur, kamar mandi, kakus dan peralatan-peralatan pembuangan lainnya.
92. Getaran adalah gerakan bolak-balik suatu massa melalui keadaan seimbang terhadap suatu titik acuan.
93. Kebisingan adalah bunyi yang tidak diinginkan dari usaha dan/atau kegiatan, dalam tingkat dan waktu yang dapat menimbulkan gangguan kesehatan manusia dan kenyamanan Lingkungan.
94. Kompartemenisasi adalah usaha untuk mencegah penyaluran kebakaran dengan cara membatasi api dengan dinding, lantai, kolom dan/atau balok yang tahan terhadap api untuk waktu yang sesuai dengan Kelas Bangunan Gedung.

95. Bahaya Kebakaran adalah bahaya yang diakibatkan oleh adanya ancaman potensial dan derajat terkena pancaran api sejak dari awal terjadi kebakaran hingga penjalaran api, asap dan gas yang ditimbulkan.
96. Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan, yang selanjutnya disebut sistem proteksi kebakaran, adalah sistem yang terdiri dari peralatan, kelengkapan dan sarana, baik yang terpasang maupun terbangun pada bangunan gedung, yang digunakan baik untuk tujuan sistem proteksi aktif, sistem proteksi pasif maupun cara-cara pengelolaan dalam rangka melindungi bangunan gedung dan lingkungannya terhadap bahaya kebakaran.
97. Sistem Proteksi Kebakaran Pasif adalah sistem proteksi kebakaran yang terbentuk atau terbangun melalui pengaturan penggunaan bahan dan komponen struktur bangunan, kompartemenisasi atau pemisahan bangunan berdasarkan tingkat ketahanan terhadap apidan perlindungan terhadap bukaan.
98. Sistem Proteksi Kebakaran Aktif adalah sistem proteksi kebakaran yang secara lengkap terdiri atas sistem pendeteksian kebakaran baik manual maupun otomatis, sistem pemadam kebakaran berbasis air seperti *springkler*, pipa tegak dan slang kebakaran dan sistem pemadam kebakaran berbasis bahan kimia seperti APAR dan pemadam khusus.
99. Cagar Budaya adalah warisan budaya yang bersifat kebendaan, berupa benda cagar budaya, bangunan cagar budaya, struktur cagar budaya, situs cagar budaya dan kawasan cagar budaya, di darat dan/atau di air, yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama dan/atau kebudayaan, melalui proses penetapan.
100. Benda Cagar Budaya adalah benda alam dan/atau benda buatan manusia, baik bergerak maupun tidak bergerak, berupa kesatuan atau kelompok atau bagian-bagiannya atau sisa-sisanya, yang memiliki hubungan erat dengan kebudayaan dan sejarah perkembangan manusia.
101. Bangunan Cagar Budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia, untuk memenuhi kebutuhan ruang berdinding dan/atau tidak berdinding dan beratap.
102. Kawasan Cagar Budaya adalah satuan ruang geografis yang memiliki 2 (dua) Situs Cagar Budaya atau lebih, yang letaknya berdekatan dan/atau memperlihatkan ciri tata ruang yang khas.
103. Kompensasi adalah imbalan berupa uang dan/atau bukan uang, dari Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
104. Insentif adalah dukungan berupa advokasi, perbantuan atau bentuk lain bersifat non dana, untuk mendorong pelestarian cagar budaya dari Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
105. Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disebut peran masyarakat, 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, yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

106. 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 dan/atau Pemerintah Daerah dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
107. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh 1 (satu) orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan, yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dengan anggota kelompok yang dimaksud.
108. Sanksi Administratif adalah sanksi yang dikenakan oleh pejabat administrasi kepada setiap orang yang melakukan pelanggaran administratif yang secara nyata telah diatur dalam Peraturan Daerah ini.
109. Sanksi Pidana adalah suatu jenis sanksi yang bersifat nestapa yang diancam atau dikenakan terhadap perbuatan atau pelaku perbuatan pidana atau tindak pidana yang dapat mengganggu atau membahayakan kepentingan umum dan proses jalannya pembangunan Nasional.

## **BAB II**

### **ASAS, MAKSUD DAN TUJUAN**

#### Bagian Pertama Asas

#### Pasal 2

Penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan berdasarkan azas:

- a. kemanfaatan;
- b. keselamatan;
- c. kenyamanan;
- d. keseimbangan; dan
- e. keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

#### Bagian Kedua Maksud dan Tujuan

#### Pasal 3

- (1) Maksud dibentuknya Peraturan Daerah ini adalah untuk mengatur Penyelenggaraan Bangunan Gedung dan Izin Mendirikan Bangunan di Daerah.
- (2) Tujuan dibentuknya Peraturan Daerah ini adalah untuk:
  - a. memberikan landasan hukum yang menjamin adanya kepastian hukum dan ketertiban, baik secara administratif maupun teknis bagi Pemerintah Daerah, penyelenggara bangunan gedung dan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah;

- b. mewujudkan bangunan gedung di Daerah yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang telah ditetapkan;
- c. mewujudkan bangunan gedung di Daerah yang fungsional, andal, efisien dan laik fungsi serta sesuai dengan kondisi lingkungan, sosial dan budaya masyarakat di Daerah;
- d. mewujudkan bangunan gedung di Daerah yang dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan bagi pengguna/penghuni bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan; dan
- e. mewujudkan kehidupan masyarakat di Daerah yang sejahtera dan berkeadilan.

### **BAB III RUANG LINGKUP**

#### Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini mengatur hal-hal sebagai berikut:

- a. asas penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- c. bangunan bukan gedung;
- d. persyaratan bangunan gedung;
- e. pendataan bangunan gedung;
- f. tim ahli bangunan gedung;
- g. sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
- h. penyelenggaraan bangunan gedung;
- i. peran masyarakat;
- j. pembinaan;
- k. sanksi administratif;
- l. ketentuan pidana;
- m. ketentuan peralihan; dan
- n. ketentuan penutup.

### **BAB IV FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG**

#### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan bangunan gedungnya.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia;
  - b. fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;

- c. fungsi usaha, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
  - d. fungsi sosial dan budaya, fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya; dan
  - e. fungsi khusus dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat risiko bahaya tinggi.
- (3) Satu bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat memiliki lebih dari 1 (satu) fungsi.

#### Pasal 6

Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan:

- a. tingkat kompleksitas;
- b. tingkat permanensi;
- c. tingkat resiko kebakaran;
- d. zonasi gempa;
- e. lokasi;
- f. ketinggian; dan/atau
- g. kepemilikan.

#### Bagian Kedua

#### Penetapan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

#### Pasal 7

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia, yang meliputi:
- a. rumah tinggal tunggal;
  - b. rumah tinggal deret;
  - c. rumah tinggal susun; dan
  - d. rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah, yang meliputi:
- a. bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
  - b. bangunan gereja, termasuk kapel;
  - c. bangunan pura;
  - d. bangunan vihara; dan
  - e. bangunan kelenteng.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha, yang meliputi:
- a. bangunan gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran non-pemerintah dan sejenisnya;
  - b. bangunan gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
  - c. bangunan gedung perindustrian;
  - d. bangunan gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
  - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti tempat 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 seperti bangunan gedung, gedung parker dan sejenisnya; dan
  - h. bangunan gedung tempat penangkaran atau budidaya seperti bangunan sarang burung wasset, bangunan peternakan sapi dan sejenisnya.
- (4) Fungsisosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya, meliputi:
- 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, laboratorium lainnya; dan
  - e. bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf e mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi, yang meliputi:
- a. bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
  - b. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan; dan
  - c. bangunan lainnya yang sejenis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (6) Satu bangunan gedung lebih dari satu fungsi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) mempunyai lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi berbentuk:
- a. bangunan rumah dengan toko (rukoko);
  - b. bangunan rumah dengan kantor (rukan);
  - c. bangunan gedung mal-apartemen- perkantoran;
  - d. bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan; dan
  - e. bangunan lainnya yang sejenis.

## Pasal 8

- (1) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a, meliputi:
- a. bangunan gedung sederhana, yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi

- seederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah memiliki desain prototip;
- b. bangunan gedung tidak sederhana, yaitu bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan 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.
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b, meliputi:
- a. bangunan gedung permanen, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 20 (dua puluh) tahun;
  - b. bangunan gedung semi permanen, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; dan
  - c. bangunan gedung darurat/sementara, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat resiko kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf c, meliputi:
- a. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya, dan desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada didalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi;
  - b. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran sedang, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang; dan
  - c. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran rendah, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah.
- (4) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf d mengikuti tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi berwenang.
- (5) Klasifikasi berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf e, meliputi:
- a. bangunan gedung di lokasi padat, yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak di daerah perdagangan/pusat kota;
  - b. bangunan gedung di lokasi sedang, yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak di daerah permukiman; dan
  - c. bangunan gedung di lokasi renggang, yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan.

- (6) Klasifikasi berdasarkan ketinggian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf f, meliputi:
  - a. bangunan gedung bertingkat tinggi, yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai lebihh dari 8 (delapan) lantai;
  - b. bangunan gedung bertingkat sedang, yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai mulai dari 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai; dan
  - c. bangunan gedung bertingkat rendah, yaitu bangunan gedung yang bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai sampai dengan 4 (empat) lantai.
- (7) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf g, meliputi:
  - a. bangunan gedung milik negara, yaitu bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negaradan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau sumber pembiayaan lain, seperti: gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain;
  - b. bangunan gedung milik badan/lembaga, yaitu bangunan gedung yang merupakan kekayaan milik badan/lembaga non pemerintah dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana badan/lembaga non pemerintah tersebut; dan
  - c. bangunan gedung milik perorangan, yaitu bangunan gedung yang merupakan kekayaan milik pribadi atau perorangan dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana pribadi atau perorangan.

#### Pasal 9

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dan Pasal 8 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan IMB.
- (3) Pemerintah Daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus merupakan kewenangan Pemerintah, dalam IMB berdasarkan RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL.

#### Bagian Ketiga

#### Perubahan Fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung

#### Pasal 10

- (1) Fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB.

- (2) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL.
- (3) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam IMB, kecuali bangunan gedung fungsi khusus merupakan kewenangan Pemerintah.

## **BAB V**

### **BANGUNAN BUKAN GEDUNG**

#### Pasal 11

- (1) Bangunan bukan gedung adalah konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi 1 (satu) kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada 1 (satu) tapak kavling/persil.
- (2) Bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. konstruksi pembatas/penahan/pengaman, meliputi:
    1. pagar; dan
    2. tanggul/*retaining wall*.
  - b. konstruksi penanda masuk lokasi, meliputi:
    1. gapura; dan
    2. gerbang.
  - c. konstruksi perkerasan, meliputi:
    1. jalan;
    2. lapangan upacara; dan
    3. lapangan olahraga terbuka.
  - d. konstruksi penghubung, meliputi:
    1. jembatan; dan
    2. *box culvert*.
  - e. konstruksi kolam/*reservoir* bawah tanah, meliputi:
    1. kolam renang;
    2. kolam pengolahan air; dan
    3. *reservoir* di bawah tanah.
  - f. konstruksi menara, meliputi:
    1. menara antena;
    2. menara *reservoir*; dan
    3. cerobong.
  - g. konstruksi monumen, meliputi tugu; dan
  - h. konstruksi reklame/papan nama, meliputi:
    1. *billboard*; dan
    2. *papan* nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar).
- (3) Pemerintah Daerah dalam mengendalikan keselamatan bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menerapkan persyaratan teknis sebagaimana diatur dalam pedoman teknis dan standar teknis yang terkait melalui penerbitan IMB.

- (4) Setiap orang termasuk instansi pemerintah, dalam penyelenggaraan bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memenuhi ketentuan mengenai IMB.

## **BAB VI**

### **PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG**

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 12

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan yang meliputi:

- a. persyaratan administratif; dan
- b. persyaratan teknis, sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung serta peraturan perundang-undangan.

Pasal 13

- (1) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung, khusus untuk:
  - a. bangunan gedung adat;
  - b. bangunan gedung semi permanen;
  - c. bangunan gedung darurat/sementara; dan
  - d. bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana, ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan kondisi sosial dan budaya setempat.
- (2) Dalam menetapkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung untuk bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan-ketentuan mengenai:
  - a. peruntukan lokasi;
  - b. kepadatan dan ketinggian bangunan gedung;
  - c. wujud arsitektur tradisional setempat;
  - d. dampak lingkungan; dan
  - e. persyaratan keselamatan dan kesehatan bagi pengguna/penghuni bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Dalam menetapkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung untuk bangunan gedung semi permanen dan bangunan gedung darurat/sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan-ketentuan mengenai:
  - a. fungsi bangunan gedung yang diperbolehkan;
  - b. keselamatan dan kesehatan bagi pengguna/penghuni;
  - c. bangunan gedung dan lingkungannya; dan
  - d. waktu maksimum pemanfaatan bangunan gedung yang bersangkutan.
- (4) Dalam menetapkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung untuk bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan-ketentuan mengenai:

- a. fungsi bangunan gedung;
  - b. keselamatan bagi pengguna/penghuni bangunan;
  - c. gedung dan kesehatan bangunan gedung; dan
  - d. sifat permanensi bangunan gedung yang diperkenankan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua  
Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

Paragraf 1  
Umum

Pasal 14

Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf a meliputi:

- a. status hak atas tanah atau izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah;
- b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
- c. Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Paragraf 2  
Status Hak Atas Tanah dan/atau Izin Pemanfaatan

Pasal 15

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Dalam hal bangunan gedung didirikan pada tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah, dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat ketentuan-ketentuan mengenai:
  - a. hak dan kewajiban para pihak;
  - b. luas tanah;
  - b. letak tanah;
  - c. batas-batas tanah;
  - d. fungsi Bangunan Gedung; dan
  - e. jangka waktu pemanfaatan tanah.

Paragraf 3  
Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 16

- (1) Status kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf b dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan Bangunan Gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus merupakan kewenangan Pemerintah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.

- (2) Kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (3) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan sebagai pemilik tanah, maka pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan secara tertulis dari pemilik tanah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Paragraf 4

#### Izin Mendirikan bangunan (IMB)

#### Pasal 17

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf c.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus merupakan kewenangan pemerintah, melalui proses permohonan IMB.
- (3) Pemerintah Daerah wajib memberikan surat keterangan rencana kota untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).
- (4) Surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan-ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:
  - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi yang 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 Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.
- (6) Surat Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

#### Pasal 18

- (1) Setiap orang dalam mengajukan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2) wajib dilengkapi dengan:

- a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian izin pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15;
  - b. data pemohon IMB;
  - c. rencana teknis bangunan gedung; dan
  - d. hasil amdal, untuk bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Proses pemberian IMB untuk bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d harus mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan mempertimbangkan pendapat publik.
  - (3) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung disetujui dan disahkan oleh Bupati, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus merupakan kewenangan pemerintah, dalam bentuk IMB.
  - (4) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kota.

Bagian Ketiga  
Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1  
Umum

Pasal 19

- (1) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf b meliputi:
  - a. persyaratan tata bangunan; dan
  - b. persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (2) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung;
  - b. persyaratan arsitektur bangunan gedung;
  - c. persyaratan pengendalian dampak lingkungan;
  - d. persyaratan pengendalian dampak lalu lintas;
  - e. RTBL; dan
  - f. pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana dan sarana umum.
- (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 20

- (1) Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL.



- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL.
- (3) Setiap mendirikan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf f dilarang mengganggu:
  - a. keseimbangan lingkungan;
  - b. fungsi lindung kawasan; dan/atau
  - c. fungsi prasarana dan/atau sarana umum yang bersangkutan.
- (4) Dalam hal Daerah belum memiliki RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan, maka Pemerintah Daerah dapat memberikan persetujuan mendirikan bangunan gedung pada lokasi tersebut untuk jangka waktu sementara.
- (5) Dalam hal RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) telah ditetapkan, maka fungsi bangunan gedung yang telah ada harus disesuaikan dengan ketentuan yang ditetapkan.
- (6) Dalam hal terjadi perubahan pada RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan lokasi, maka fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan lokasi yang baru harus disesuaikan.
- (7) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) Pemerintah Daerah memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 21

Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a meliputi:

- a. persyaratan kepadatan bangunan gedung;
- b. persyaratan ketinggian bangunan gedung; dan
- c. persyaratan jarak bebas bangunan gedung, yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

#### Pasal 22

- (1) Setiap Bangunan Gedung yang didirikan dilarang melebihi ketentuan maksimal kepadatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam bentuk KDB maksimal.
- (3) Penetapan KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan pada:
  - a. luas kaveling/persil;
  - b. peruntukan atau fungsi lahan; dan
  - c. daya dukung lingkungan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penetapan dan perhitungan KDB diatur dengan Peraturan Bupati.

### Pasal 23

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan dilarang melebihi ketentuan maksimal ketinggian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan maksimal ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai maksimal.
- (3) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai maksimal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan pada:
  - a. peruntukan lahan;
  - b. lokasi lahan;
  - c. daya dukung lingkungan;
  - d. keselamatan; dan
  - e. pertimbangan arsitektur kota.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penetapan dan perhitungan KLB dan/atau jumlah lantai maksimal diatur dengan Peraturan Bupati.

### Pasal 24

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan dilarang melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf c yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam bentuk:
  - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi danau, dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan
  - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per-kaveling, per persil dan/atau per kawasan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi danau, dan/atau jaringan tegangan tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (4) Penetapan jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan perkaveling, perpersil dan/atau perkawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (5) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah, didasarkan pada jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai jarak bebas bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 3  
Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 25

Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf b meliputi:

- a. persyaratan penampilan bangunan gedung;
- b. persyaratan tata ruang dalam;
- c. persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya; dan
- d. pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

Pasal 26

- (1) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf a harus dirancang dengan mempertimbangkan:
  - a. kaidah-kaidah estetika bentuk;
  - b. karakteristik arsitektur; dan
  - c. lingkungan yang ada disekitarnya.
- (2) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 huruf a di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian bangunan gedung.
- (3) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 huruf a yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan:
  - a. kaidah estetika bentuk; dan
  - b. karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan.
- (4) Pemerintah Daerah dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan mempertimbangkan pendapat publik.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan penampilan Bangunan Gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 27

- (1) Tata ruang dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf b harus mempertimbangkan:
  - a. fungsi ruang;
  - b. arsitektur bangunan gedung; dan
  - c. keandalan bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan fungsi ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diwujudkan dalam bentuk efisiensi dan efektivitas tata ruang dalam.

- (3) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diwujudkan dalam bentuk pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.
- (4) Pertimbangan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diwujudkan dalam bentuk pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan tata ruang dalam.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan tata ruang dalam diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 28

- (1) Keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf c mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan RTH yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung dan RTH yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk pemenuhan persyaratan:
  - a. daerah resapan;
  - b. akses penyelamatan;
  - c. sirkulasi kendaraan dan manusia; dan
  - d. terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Paragraf 4

#### Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

#### Pasal 29

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didahului dengan menyertakan amdal sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan pengendalian dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 5  
Persyaratan Pengendalian Dampak Lalu Lintas  
Pasal 30

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lalu lintas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf d hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan, ketertiban, dan kelancaran lalu lintas dan angkutan jalan.
- (2) Setiap rencana pembangunan bangunan gedung yang akan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan, ketertiban, dan kelancaran lalu lintas dan angkutan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan analisis dampak lalu lintas.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan pengendalian dampak lalu lintas bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan, ketertiban, dan kelancaran lalu lintas dan angkutan jalan dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 6  
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)  
Pasal 31

- (1) RTBL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf e merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut dari RTRW dan/atau RDTRKP, yang digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter dan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan.
- (2) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi pokok ketentuan-ketentuan mengenai:
  - a. program bangunan dan lingkungan;
  - b. rencana umum dan panduan rancangan;
  - c. rencana investasi; dan
  - d. ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
- (3) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah, swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan.
- (4) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru dan/atau pelestarian untuk:
  - a. kawasan terbangun;
  - b. kawasan yang dilindungi dan dilestarikan;
  - c. kawasan baru yang potensial berkembang; dan/atau
  - d. kawasan yang bersifat campuran.

- (5) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksudkan pada ayat (2) dilakukan dengan mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (6) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai pedoman umum penyusunan RTBL dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 7

Pembangunan Bangunan Gedung di Atas dan/atau di Bawah Tanah,  
Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum

#### Pasal 32

- (1) Bangunan gedung yang dibangun diatas dan/atau di bawah tanah, air atau prasarana dan sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf f pengajuan Permohonan IMBnya dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang.
- (2) Pembangunan bangunan gedung dibawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus:
  - a. sesuai dengan RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL;
  - b. tidak untuk fungsi hunian;
  - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan/atau prasarana yang berada di bawah tanah;
  - d. memenuhi persyaratan kesehatan bangunan gedung sesuai dengan fungsi bangunan gedung;
  - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna/penghuni bangunan gedung; dan
  - f. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung dibawah dan/atau di atas air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus:
  - a. sesuai dengan RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL;
  - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
  - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
  - d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
  - e. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna/penghuni bangunan gedung.
- (4) Pembangunan bangunan gedung diatas prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus:
  - a. sesuai dengan RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL;
  - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan/atau sarana yang berada dibawahnya dan/atau disekitarnya;
  - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya; dan
  - d. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan bangunan gedung sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

- (5) IMB untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) selain memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 dan Pasal 18 wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana dan/atau sarana umum diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 8  
Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung

Pasal 33

Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3) huruf a meliputi:

- a. kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan;
- b. kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran;
- c. kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya petir;
- d. kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kelistrikan; dan
- e. kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya bahan peledak.

Pasal 34

- (1) Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat, kokoh dan stabil dalam memikul beban muatan/kombinasi beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf a dan memenuhi persyaratan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan:
  - a. fungsi bangunan gedung;
  - b. lokasi;
  - c. keawetan struktur; dan
  - d. kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Kemampuan memikul beban muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur bangunan gedung, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa dan/atau angin.
- (3) Dalam perencanaan struktur bangunan gedung terhadap pengaruh gempa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari substruktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempanya.
- (4) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara detail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan dalam hal terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna/penghuni bangunan gedung untuk menyelamatkan diri.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan struktur bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

### Pasal 35

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi dari bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf b dengan sistem:
  - a. proteksi pasif; dan
  - b. proteksi aktif.
- (2) Penerapan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a didasarkan pada:
  - a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
  - b. tingkat resiko kebakaran;
  - c. geometri ruang;
  - d. bahan bangunan terpasang; dan/atau
  - e. jumlah dan kondisi pengguna/penghuni dalam bangunan gedung.
- (3) Penerapan sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat(1) huruf b didasarkan pada:
  - a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
  - b. tingkat resiko kebakaran;
  - c. luas bangunan;
  - d. ketinggian bangunan;
  - e. volume bangunan; dan/atau
  - f. jumlah dan kondisi pengguna/penghuni dalam bangunan gedung.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau dengan jumlah pengguna/penghuni tertentu, harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran diatur dengan Peraturan Bupati.

### Pasal 36

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian dan penggunaannya beresiko terkena sambaran petir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf c harus dilengkapi dengan instalasi sistem penangkal petir.
- (2) Instalasi sistem penangkal petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi secara nyata resiko kerusakan yang disebabkan oleh sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya serta melindungi manusia didalamnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan instalasi sistem penangkal petir diatur dengan Peraturan Bupati.

### Pasal 37

- (1) Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya, harus dijamin aman dari Bahaya Kelistrikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf d andal dan akrab lingkungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan sistem kelistrikan sebagaimana dimaksud pada ayat(1) diatur dengan Peraturan Bupati.



### Pasal 38

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum atau bangunan gedung fungsi khusus, harus dilengkapi dengan instalasi sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan pengguna/penghuni bangunan gedung dan harta benda akibat bahaya bahan peledak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf e.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan instalasi sistem pengamanan terhadap bahaya bahan peledak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

### Paragraf 9

#### Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

### Pasal 39

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3) huruf b meliputi:

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

### Pasal 40

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf a maka setiap bangunan gedung harus mempunyai:
  - a. sistem ventilasi alami; dan/atau
  - b. sistem ventilasi mekanik/buatan, sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas dan bangunan gedung pelayanan umum lainnya, harus mempunyai:
  - a. bukaan permanen;
  - b. kisi-kisi pada pintu dan jendela; dan/atau
  - c. bukaan permanen yang dapat dibuka, untuk kepentingan sistem ventilasi alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a.
- (3) Sistem ventilasi alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus memenuhi ketentuan bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, sarana lain yang dapat dibuka dan/atau dapat berasal dari ruangan yang bersebelahan untuk memberikan sirkulasi udara yang sehat.
- (4) Sistem ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus disediakan jika sistem ventilasi alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a tidak dapat memenuhi syarat.

- (5) Penerapan sistem ventilasi alami dan ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan sistem ventilasi alami dan ventilasi mekanik/buatan pada bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 41

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf b maka setiap bangunan gedung harus mempunyai:
  - a. sistem pencahayaan alami; dan/atau
  - b. sistem pencahayaan buatan, termasuk sistem pencahayaan darurat, sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian, bangunan gedung pelayanan kesehatan, bangunan gedung pendidikan dan bangunan gedung pelayanan umum, harus mempunyai bukaan untuk sistem pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a.
- (3) Sistem pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus optimal dan disesuaikan dengan:
  - a. fungsi bangunan gedung; dan
  - b. fungsi masing-masing ruang didalam bangunan gedung.
- (4) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus direncanakan berdasarkan tingkat *iluminasi* yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang di dalam bangunan gedung, dengan mempertimbangkan:
  - a. efisiensi;
  - b. penghematan energi yang digunakan; dan
  - c. penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.
- (5) Sistem pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus dipasang pada bangunan gedung fungsi tertentu dan dapat bekerja secara otomatis serta mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.
- (6) Semua sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b kecuali yang diperlukan untuk sistem pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual dan/atau otomatis serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna/penghuni ruang.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan sistem pencahayaan pada bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

## Pasal 42

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf c maka setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan:

- a. sistem air bersih;
- b. sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah;
- c. sistem pembuangan kotoran dan sampah; dan
- d. sistem penyaluran air hujan.

## Pasal 43

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf a harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan:
  - a. sumber air bersih; dan
  - b. sistem distribusi air bersih.
- (2) Sumber air bersih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perencanaan sistem distribusi air bersih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang dipersyaratkan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan sistem air bersih pada bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

## Pasal 44

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf b harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan:
  - a. jenis air kotor dan/atau air limbah; dan
  - b. tingkat bahaya air kotor dan/atau air limbah.
- (2) Pertimbangan jenis air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan.
- (3) Pertimbangan tingkat bahaya air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

## Pasal 45

- (1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf c harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan:
  - a. fasilitas penampungan kotoran dan sampah; dan
  - b. jenis kotoran dan sampah.

- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada masing-masing bangunan gedung, yang diperhitungkan berdasarkan:
  - a. fungsi bangunan gedung;
  - b. jumlah pengguna/penghuni pada bangunan gedung; dan
  - c. volume kotoran dan sampah.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan pengguna/penghuni bangunan gedung, masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan sistem pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 46

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf d harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan:
  - a. ketinggian permukaan air tanah;
  - b. *permeabilitas* tanah; dan
  - c. ketersediaan jaringan *drainase* lingkungan/kota.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Kecuali untuk daerah tertentu, air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan *drainase* lingkungan/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Dalam hal belum tersedia jaringan *drainase* lingkungan/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c ataupun sebab lain yang dapat diterima, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang dibenarkan oleh instansi yang berwenang.
- (5) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 47

- (1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf d maka setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan gedung yang:
  - a. aman bagi kesehatan pengguna/penghuni bangunan gedung; dan
  - b. tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

- (2) Penggunaan bahan bangunan gedung yang aman bagi kesehatan pengguna/penghuni bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus:
  - a. tidak mengandung bahan-bahan yang berbahaya/beracun bagi kesehatan pengguna/penghuni bangunan gedung; dan
  - b. aman bagi pengguna/penghuni bangunan gedung.
- (3) Penggunaan bahan bangunan gedung yang tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus:
  - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna/penghuni bangunan gedung lain, masyarakat dan lingkungan disekitarnya;
  - b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan disekitarnya;
  - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan
  - d. mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan gedung lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penggunaan bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 10  
Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

Pasal 48

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3) huruf c meliputi:

- a. kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung;
- b. kenyamanan hubungan antar ruang dalam bangunan gedung;
- c. kenyamanan kondisi udara ruang di dalam bangunan gedung;
- d. kenyamanan pandangan pada bangunan gedung;
- e. kenyamanan terhadap tingkat getaran pada bangunan gedung;
- dan
- f. kenyamanan terhadap tingkat kebisingan pada bangunan gedung.

Pasal 49

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 48 huruf a penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. fungsi ruang di dalam bangunan gedung;
  - b. jumlah pengguna/penghuni di dalam bangunan gedung;
  - c. perabot/peralatan di dalam bangunan gedung;
  - d. aksesibilitas ruang di dalam bangunan gedung; dan
  - e. persyaratan keselamatan dan kesehatan bangunan gedung.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 50

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan hubungan antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 huruf b penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. fungsi ruang di dalam bangunan gedung;
  - b. aksesibilitas ruang di dalam bangunan gedung;
  - c. jumlah pengguna/penghuni didalam bangunan gedung;
  - d. perabotan/peralatan di dalam bangunan gedung;
  - e. sirkulasi antar ruang horizontal dan vertikal; dan
  - f. persyaratan keselamatan dan kesehatan bangunan gedung.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan kenyamanan hubungan antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 51

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara ruang di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 huruf c penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan temperatur dan kelembaban udara di dalam ruangan bangunan gedung.
- (2) Untuk mendapatkan tingkat temperature dan kelembaban udara di dalam ruangan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan pengkondisian udara, dengan mempertimbangkan:
  - a. fungsi bangunan gedung/ruang;
  - b. jumlah pengguna/penghuni;
  - c. letak;
  - d. volume ruang;
  - e. jenis peralatan;
  - f. penggunaan bahan bangunan gedung;
  - g. kemudahan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung; dan
  - h. prinsip-prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan kenyamanan kondisi udara ruang di dalam bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 52

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 huruf d penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. kenyamanan pandangan dari dalam bangunan gedung ke luar bangunan gedung; dan
  - b. kenyamanan pandangan dari luar bangunan gedung ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan gedung ke luar bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:

- a. gubahan massa bangunan gedung;
  - b. rancangan bukaan;
  - c. rancangan tata ruang dalam dan luar bangunan gedung;
  - d. rancangan bentuk luar bangunan gedung;
  - e. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung;
  - f. penyediaan RTH; dan
  - g. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (3) untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari luar bangunan gedung ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat(1) huruf b penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
- a. rancangan bukaan;
  - b. rancangan tata ruang dalam dan luar bangunan gedung;
  - c. rancangan bentuk luar bangunan gedung; dan
  - d. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada disekitarnya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 53

- (1) untuk mendapatkan kenyamanan terhadap tingkat getaran pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 huruf e penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
- a. jenis kegiatan;
  - b. penggunaan peralatan; dan/atau
  - c. sumber getar lainnya, baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 54

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan terhadap tingkat kebisingan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 huruf f penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
- a. jenis kegiatan;
  - b. penggunaan peralatan; dan/atau
  - c. sumber bising lainnya, baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Setiap Bangunan Gedung dan/atau kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap bangunan gedung yang telah ada, harus meminimalkan kebisingan yang ditimbulkan tersebut sampai dengan tingkat yang diizinkan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan kenyamanan terhadap tingkat kebisingan pada Bangunan Gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 11  
Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

Pasal 55

Persyaratan kemudahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3) huruf d meliputi:

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

Pasal 56

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan didalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf a meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman, termasuk bagi penyandang cacat dan lansia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan:
  - a. tersedianya sarana hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung;
  - b. tersedianya sarana hubungan vertikal antar lantai dalam bangunan gedung; dan
  - c. tersedianya akses/sarana evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lansia.

Pasal 57

Kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf b disesuaikan dengan:

- a. fungsi bangunan gedung; dan
- b. persyaratan lingkungan.

Pasal 58

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2) huruf a berupa tersedianya:
  - a. pintu; dan/atau
  - b. koridor, yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut.
- (2) Jumlah, ukuran dan jenis pintu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dalam suatu ruangan, dipertimbangkan berdasarkan:
  - a. besaran ruang;
  - b. fungsi ruang; dan
  - c. jumlah pengguna/penghuni ruang.
- (3) Arah bukaan daun pintu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dalam suatu ruangan, dipertimbangkan berdasarkan:
  - a. fungsi ruang; dan
  - b. aspek keselamatan.



- (4) Ukuran koridor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b sebagai akses horizontal antar ruang, dipertimbangkan berdasarkan:
  - a. fungsi koridor;
  - b. fungsi ruang; dan
  - c. jumlah pengguna/penghuni.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan pintu dan/atau koridor diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 59

- (1) Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2) huruf b yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut, berupa tersedianya:
  - a. tangga;
  - b. ram;
  - c. lift (*evalator*);
  - d. tangga berjalan (*eskalator*); dan/atau
  - e. lantai berjalan (*travelator*).
- (2) Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal antar lantai sebagaimana dimaksud pada ayat(1) harus berdasarkan:
  - a. fungsi bangunan gedung;
  - b. luas bangunan gedung;
  - c. jumlah pengguna/penghuni ruang; dan
  - d. keselamatan bagi pengguna/penghuni
  - e. gedung.
- (3) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian lebih dari 3 (tiga) lantai, harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa Lift (*evalator*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c.
- (4) Jumlah, kapasitas dan spesifikasi Lift (*evalator*) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sebagai sarana hubungan vertikal dalam bangunan gedung harus mampu melakukan pelayanan yang optimal untuk sirkulasi vertikal pada bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan jumlah pengguna/penghuni bangunan gedung.
- (5) Setiap bangunan gedung yang menggunakan lift (*evalator*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c harus menyediakan lift (*evalator*) kebakaran.
- (6) Lift (*evalator*) kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat berupa:
  - a. lift (*evalator*) khusus kebakaran;
  - b. lift (*evalator*) penumpang biasa; atau
  - c. lift (*evalator*) barang,yang dapat diatur pengoperasiannya sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan lift (*evalator*) diatur dengan Peraturan Bupati.

## Pasal 60

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2) huruf c yang meliputi:
  - a. sistem peringatan bahaya bagi pengguna/penghuni bangunan gedung;
  - b. pintu keluar darurat; dan
  - c. jalur evakuasi, yang dapat menjamin kemudahan bagi pengguna/penghuni bangunan gedung untuk melakukan evakuasi dari dalam bangunan gedung secara aman dalam hal terjadi bencana atau keadaan darurat.
- (2) Penyediaan sistem peringatan bahaya bagi pengguna/penghuni bangunan gedung, pintu keluar darurat dan jalur evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan:
  - a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
  - b. jumlah dan kondisi pengguna/penghuni bangunan gedung; dan
  - c. jarak pencapaian ke tempat yang aman.
- (3) Sarana pintu keluar darurat dan jalur evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca dan jelas.
- (4) setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah pengguna/penghuni dalam bangunan gedung tertentu, harus memiliki manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat.
- (5) ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan akses/sarana evakuasi diatur dengan Peraturan Bupati.

## Pasal 61

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat dan lansia masuk dan keluar dari bangunan gedung serta beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman dan mandiri.
- (2) Fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. toilet;
  - b. tempat parkir;
  - c. telepon umum;
  - d. jalur pemandu;
  - e. rambu dan marka;
  - f. pintu;
  - g. ram;
  - h. tangga;
  - i. lift (*evalator*); dan
  - j. lift bagi penyandang cacat dan lansia.

- (3) Penyediaan Fasilitas dan Aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) disesuaikan dengan:
  - a. fungsi bangunan gedung;
  - b. luas bangunan gedung; dan
  - c. ketinggian bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai ukuran, konstruksi dan jumlah fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lansia diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 62

- (1) Setiap Bangunan Gedung untuk kepentingan umum, harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf b dan Pasal 57 yang meliputi:
  - a. ruang ibadah;
  - b. ruang ganti;
  - c. ruang bayi;
  - d. toilet;
  - e. tempat parkir;
  - f. tempat sampah;
  - g. fasilitas komunikasi dan informasi;
  - h. lahan evakuasi;
  - i. tempat bermain anak; dan
  - j. ruangan khusus untuk merokok, untuk memberikan kemudahan bagi pengguna/penghuni bangunan gedung dalam beraktivitas dalam bangunan gedung.
- (2) Penyediaan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan:
  - a. fungsi bangunan gedung;
  - b. luas bangunan gedung; dan
  - c. jumlah pengguna/penghuni bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

### **BAB VII PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

#### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 63

Ruang lingkup penyelenggaraan bangunan gedung mengatur hal-hal sebagai berikut:

- a. pembangunan bangunan gedung;
- b. pemanfaatan bangunan gedung;
- c. pelestarian bangunan gedung; dan
- d. pembongkaran bangunan gedung.

Bagian Kedua  
Pembangunan Bangunan Gedung

Paragraf 1  
Umum

Pasal 64

- (1) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 huruf a diselenggarakan melalui tahapan, yang meliputi:
  - a. perencanaan teknis bangunan gedung;
  - b. pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; dan
  - c. pengawasan konstruksi bangunan gedung.
- (2) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional dan prosedural dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.

Paragraf 2  
Perencanaan Teknis Bangunan Gedung

Pasal 65

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) huruf a dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. penyusunan konsep perencanaan;
  - b. prarencana;
  - c. pengembangan rencana;
  - d. rencana detail;
  - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
  - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
  - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; dan
  - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (3) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan:
  - a. kerangka acuan kerja; dan
  - b. dokumen ikatan kerja.
- (4) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan:

- a. lokasi bangunan gedung;
  - b. fungsi bangunan gedung; dan
  - c. klasifikasi bangunan gedung.
- (5) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berupa:
- a. rencana-rencana teknis arsitektur;
  - b. struktur dan konstruksi;
  - c. mekanikal dan elektrik; dan
  - d. pertamanan; dan
  - e. tata ruang-dalam
- Dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan dan/atau laporan perencanaan.
- (6) Pengadaan penyedia jasa perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
- a. pelelangan;
  - b. pemilihan langsung;
  - c. penunjukan langsung; atau
  - d. sayembara.
- (7) Hubungan kerja antara penyedia jasa perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan pemilik bangunan gedung, harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 66

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (4) dan ayat (5) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan untuk memperoleh IMB.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan melakukan evaluasi terhadap pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung dengan mempertimbangkan aspek:
  - a. lokasi bangunan gedung;
  - b. fungsi bangunan gedung; dan
  - c. klasifikasi bangunan gedung.
- (4) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung dalam hal bangunan gedung tersebut untuk kepentingan umum.
- (5) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting, wajib mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung dan memperhatikan hasil dengar pendapat publik.

- (6) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk bangunan gedung fungsi khusus merupakan kewenangan pemerintah dengan berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah dan mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung serta memperhatikan hasil dengar pendapat publik.
- (7) Persetujuan dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan terhadap rencana yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam bentuk persetujuan tertulis oleh pejabat yang berwenang.
- (8) Pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus merupakan kewenangan pemerintah, berdasarkan rencana teknis bangunan gedung dan kelengkapan dokumen lainnya serta diajukan oleh pemohon.

#### Pasal 67

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui sebagaimana dimaksud dalam pasal 66 ayat (1) dan ayat (7) dikenakan biaya IMB yang nilainya ditetapkan berdasarkan klasifikasi bangunan gedung.
- (2) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang biaya IMBnya telah dibayar, diterbitkan IMB oleh Bupati, kecuali untuk gedung fungsi khusus merupakan kewenangan Pemerintah setelah berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah.

#### Paragraf 3

#### Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung

#### Pasal 68

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) huruf b dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus berdasarkan dokumen rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui dan disahkan.
- (3) 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 69

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. pemeriksaan dokumen pelaksanaan;
  - b. persiapan lapangan;
  - c. kegiatan konstruksi;
  - d. pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
  - e. penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi pemeriksaan:
  - a. kelengkapan;
  - b. kebenaran; dan
  - c. keterlaksanaan konstruksi (*constructability*), dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. penyusunan program pelaksanaan;
  - b. mobilisasi sumber daya; dan
  - c. penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
  - a. pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan;
  - b. pembuatan laporan kemajuan pekerjaan;
  - c. penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*asbuiltdrawings*); dan
  - d. kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat(1) huruf d meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (6) Penyerahan hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e berwujud bangunan gedung yang laik fungsi, termasuk prasarana dan sarananya, yang dilengkapi dengan:
  - a. dokumen pelaksanaan konstruksi;
  - b. gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*);
  - c. pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung;
  - d. peralatan dan perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung; dan
  - e. dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
- (7) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).

Paragraf 4  
Pengawasan Konstruksi Bangunan Gedung  
Pasal 70

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) huruf c berupa:
  - a. kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; atau
  - b. kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. pengawasan biaya pembangunan bangunan gedung;
  - b. pengawasan mutu pembangunan bangunan gedung; dan
  - c. pengawasan waktu pembangunan bangunan gedung, pada tahap pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. pengendalian biaya pembangunan bangunan gedung;
  - b. pengendalian pembangunan bangunan mutu gedung; dan
  - c. pengendalian waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi:
  - a. pemeriksaan kesesuaian fungsi bangunan gedung;
  - b. persyaratan tata bangunan;
  - c. persyaratan keselamatan bangunan gedung;
  - d. persyaratan kesehatan bangunan gedung;
  - e. persyaratan kenyamanan bangunan gedung; dan
  - f. persyaratan kemudahan bangunan gedung, terhadap imb yang telah diberikan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga  
Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1  
Umum

Pasal 71

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 huruf b merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan dalam IMB, termasuk kegiatan:
  - a. pemeliharaan bangunan gedung;
  - b. perawatan bangunan gedung; dan
  - c. pemeriksaan berkala bangunan gedung.



- (2) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi bangunan gedung.
- (3) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilaksanakan oleh pemilik bangunan gedung atau pengguna/penghuni bangunan gedung secara tertib administratif dan teknis, untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (4) Pemilik bangunan gedung untuk bangunan gedung kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

Paragraf 2  
Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 72

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) huruf a harus dilakukan oleh:
  - a. pemilik bangunan gedung; dan/atau
  - b. pengguna/penghuni bangunan gedung, serta dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pembersihan;
  - b. perapihan;
  - c. pemeriksaan;
  - d. pengujian;
  - e. perbaikan; dan/atau
  - f. penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung serta kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (6) huruf c.
- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan bangunan gedung yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Dalam hal pemeliharaan bangunan gedung menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka pengadaan jasa pemeliharaan bangunan gedung dilakukan melalui:
  - a. pelelangan;
  - b. pemilihan langsung; atau
  - c. penunjukan langsung.

- (6) Hubungan kerja antara penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung dengan pemilik bangunan gedung atau pengguna/penghuni bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 3  
Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 73

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) huruf b dilakukan oleh:
  - a. pemilik bangunan gedung; dan/atau
  - b. pengguna/penghuni bangunan gedung.Serta dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. perbaikan; dan/atau
  - b. penggantian bagian bangunan.Komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana bangunan gedung berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (3) Dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan:
  - a. dokumen pelaksanaan konstruksi; dan
  - b. tingkat kerusakan bangunan gedung.
- (4) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan tingkat kerusakan sedang dan berat, dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Persetujuan Dokumen Rencana Teknis Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) khususnya untuk:
  - a. bangunan gedung tertentu; dan
  - b. bangunan gedung yang memiliki kompleksitas teknis tinggi yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung.
- (6) Pelaksanaan kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).

- (7) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung pada kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68, Pasal 69 dan Pasal 70.
- (8) Hasil kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan perawatan bangunan gedung, yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (9) Dalam hal perawatan bangunan gedung menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka pengadaan jasa perawatan bangunan gedung dilakukan melalui:
  - a. pelelangan;
  - b. pemilihan langsung; atau
  - c. penunjukan langsung.
- (10) Hubungan kerja antara penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan pemilik bangunan gedung atau pengguna/penghuni bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (11) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perawatan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Paragraf 4

#### Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung

#### Pasal 74

- (1) Pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) huruf c dilakukan oleh:
  - a. pemilik bangunan gedung; dan/atau
  - b. pengguna/penghuni bangunan gedung.Serta dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana bangunan gedung, dalam rangka:
  - a. pemeliharaan bangunan gedung; dan
  - b. perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.
- (3) Kegiatan pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dicatat dalam bentuk laporan.
- (4) Dalam hal pemeriksaan berkala bangunan gedung menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka pengadaan jasa pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan melalui:
  - a. pelelangan;
  - b. pemilihan langsung; atau
  - c. penunjukan langsung.

- (5) Lingkup pelayanan jasa pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat(1) meliputi:
  - a. pemeriksaan dokumen administratif, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
  - b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;
  - c. kegiatan analisis dan evaluasi; dan
  - d. kegiatan penyusunan laporan.
- (6) Hubungan kerja antara penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung dengan pemilik bangunan gedung atau pengguna/penghuni bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (7) Pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan:
  - a. kerangka acuan kerja; dan
  - b. dokumen ikatan kerja.
- (8) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeriksaan berkala bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Paragraf 5

#### Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 75

- (1) Perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung pada masa pemanfaatan bangunan gedung diterbitkan oleh Pemerintah Daerah, dalam jangka waktu:
  - a. 20 (dua puluh) tahun, untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret; dan
  - b. 5 (lima) tahun, untuk bangunan gedung lainnya.Berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung dan fungsi bangunan gedung sesuai dengan IMB.
- (2) Pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna/penghuni bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pemerintah Daerah, paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku sertifikat laik fungsi bangunan gedung berakhir.
- (3) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan dari pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 6  
Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung  
Pasal 76

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan secara rutin oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan dapat dilakukan pada saat:
  - a. pengajuan perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; dan/atau
  - b. adanya laporan dari masyarakat.
- (2) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melakukan pengawasan terhadap:
  - a. bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi bangunan gedung; dan/atau
  - b. bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keempat  
Pelestarian Bangunan Gedung

Paragraf 1  
Umum  
Pasal 77

- (1) Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 huruf c termasuk lingkungannya, harus dilaksanakan secara tertib administratif dan menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan:
  - a. penetapan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan; dan
  - b. pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan, termasuk perawatan dan pemugaran serta kegiatan pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestariandan memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Paragraf 2  
Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan  
Pasal 78

- (1) Untuk ditetapkan sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan, Bangunan Gedung dan lingkungannya harus memenuhi persyaratan, yang meliputi:
  - a. berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun; atau
  - b. mewakili masa gaya paling kurang 50 (lima puluh) tahun, dan dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.

- (2) Pemilik, masyarakat, Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Bangunan gedung dan lingkungannya yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Bangunan gedung dan lingkungannya sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat publik.
- (5) Penetapan sebagai bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh Bupati atas usulan kepala organisasi Perangkat Daerah terkait untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berskala lokal atau setempat, kecuali untuk:
  - a. bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berskala nasional atau internasional, penetapannya merupakan kewenangan pemerintah; dan
  - b. bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berskala provinsi atau lintas Kabupaten/Kota, penetapannya merupakan kewenangan Gubernur.
- (6) Penetapan sebagai bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat ditinjau secara berkala setiap 5 (lima) tahun sekali.
- (7) Bangunan gedung dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik.
- (8) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

#### Pasal 79

- (1) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 berdasarkan klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan nilai sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.
- (2) Klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. klasifikasi utama;
  - b. klasifikasi madya; dan
  - c. klasifikasi pratama.

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

#### Pasal 80

- (1) Pemerintah Daerah melakukan:
  - a. identifikasi; dan
  - b. dokumentasi.  
Terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78.
- (2) Identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a paling sedikitnya meliputi:
  - a. umur bangunan gedung;
  - b. sejarah kepemilikan;
  - c. sejarah penggunaan;
  - d. nilai arsitekturnya;
  - e. ilmu pengetahuan dan teknologinya; dan
  - f. nilai arkeologisnya.
- (3) Dokumentasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikitnya meliputi gambar teknis dan foto bangunan gedung dan lingkungannya.

#### Paragraf 3

#### Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

#### Pasal 81

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (2) huruf b dilakukan oleh pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna/penghuni bangunan gedung sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan serta peraturan perundang-undangan.

- (2) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi benda cagar budaya akan dimanfaatkan untuk kepentingan:
  - a. agama;
  - b. sosial;
  - c. pariwisata;
  - d. pendidikan;
  - e. ilmu pengetahuan; dan/atau
  - f. kebudayaan, maka pemanfaatannya harus sesuai dengan ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi benda cagar budaya akan dialihkan haknya kepada pihak lain, maka pengalihan haknya tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Setiap pemilik dan/atau pengguna/penghuni bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang dilestarikan tersebut sesuai dengan klasifikasinya.
- (5) Setiap bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan, pemiliknya dapat memperoleh insentif dari pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 82

- (1) Pelaksanaan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan, dilakukan oleh:
  - a. pemilik bangunan gedung; dan/atau
  - b. pengguna/penghuni bangunan gedung sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72, Pasal 73, dan Pasal 74.
- (2) Khusus untuk pelaksanaan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dibuat rencana teknis pelestarian bangunan gedung yang disusun dengan mempertimbangkan prinsip perlindungan dan pelestarian yang mencakup:
  - a. keaslian bentuk;
  - b. tata letak;
  - c. sistem struktur;
  - d. penggunaan bahan bangunan; dan
  - e. nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

#### Pasal 83

- (1) Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan merupakan kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali bangunan gedung kebentuk aslinya.



- (2) Pelaksanaan pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk lingkungannya, dilakukan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68, Pasal 69, dan Pasal 70.
- (3) Pelaksanaan pemugaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memperhatikan:
  - a. prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3); dan
  - b. prinsip perlindungan dan pelestarian, yang mencakup:
    1. keaslian bentuk;
    2. tata letak dan metode pelaksanaan;
    3. sistem struktur;
    4. penggunaan bahan bangunan; dan
    5. nilai sejarah, ilmu pengetahuan kebudayaan, termasuk nilai arsitektur teknologi.

Bagian Kelima  
Pembongkaran Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 84

- (1) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 huruf d harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan dan keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan:
  - a. ketetapan perintah pembongkaran bangunan gedung; atau
  - b. persetujuan pembongkaran bangunan gedung.Oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus merupakan kewenangan Pemerintah.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan:
  - a. penetapan pembongkaran bangunan gedung;
  - b. pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung; dan
  - c. pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung.Yang dilaksanakan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran bangunan gedung secara umum dan memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Paragraf 2

Penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 85

- (1) Pemerintah Daerah mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (3) huruf a berdasarkan:
  - a. hasil pemeriksaan; dan/atau
  - b. 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 dalam pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna/penghuni bangunan gedung, masyarakat dan lingkungannya; dan/atau
  - c. bangunan gedung yang tidak memiliki IMB.
- (3) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada:
  - a. pemilik bangunan gedung; dan/atau
  - b. pengguna/penghuni bangunan gedung, yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (4) Berdasarkan hasil identifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna/penghuni bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal khususnya:
  - a. rumah inti tumbuh; dan
  - b. rumah sederhana sehat.

Wajib melakukan pengkajian teknis bangunan gedung dan menyampaikan hasilnya kepada Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus merupakan kewenangan Pemerintah.
- (5) Dalam hal berdasarkan hasil pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b maka Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (6) Untuk bangunan gedung yang tidak memiliki IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (7) Isi surat penetapan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) memuat:
  - a. batas waktu pembongkaran bangunan gedung;
  - b. prosedur pembongkaran bangunan gedung; dan
  - c. ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
- (8) Dalam hal pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna/penghuni bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran bangunan gedung dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a maka pembongkaran bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (9) Pemerintah Daerah dalam melakukan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung atas biaya pemilik bangunan gedung, kecuali untuk pemilik rumah tinggal yang tidak mampu biaya pembongkaran bangunan gedungnya ditanggung oleh Pemerintah Daerah.

- (10) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akibat kelalaiannya menyebabkan bangunan gedung tersebut tidak laik fungsi dan/atau mengakibatkan kerugian bagi pihak lain sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat dikenakan sanksi pidana sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai bangunan gedung.

#### Pasal 86

- (1) Pemilik bangunan gedung dapat mengajukan pembongkaran bangunan gedung dengan menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus merupakan kewenangan Pemerintah, yang dilengkapi dengan laporan terakhir hasil pemeriksaan berkala bangunan gedung.
- (2) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan sebagai pemilik tanah, maka usulan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat persetujuan secara tertulis dari pemilik tanah.
- (3) Penetapan bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan melalui penerbitan surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran bangunan gedung oleh Bupati, kecuali bangunan gedung fungsi khusus merupakan kewenangan Pemerintah.
- (4) Penerbitan surat persetujuan pembongkaran bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk bangunan gedung rumah tinggal.

#### Paragraf 3

#### Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung

#### Pasal 87

- (1) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (3) huruf b dapat dilakukan oleh:
  - a. pemilik bangunan gedung; dan/atau
  - b. pengguna/penghuni bangunan gedung,Serta dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Khusus untuk pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak, harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Dalam hal pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna/penghuni bangunan gedung yang pembongkaran bangunan gedungnya ditetapkan dengan surat persetujuan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) dan tidak melaksanakan pembongkaran bangunan gedung dalam batas waktu yang ditetapkan, maka surat persetujuan pembongkaran bangunan gedung tersebut tersebut dicabut kembali.

- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Rencana teknis pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus disetujui oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus merupakan kewenangan Pemerintah, setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung.
- (6) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, maka pemilik bangunan gedung dan pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan secara tertulis kepada masyarakat disekitar bangunan gedung tersebut, sebelum pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung.
- (7) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung mengikuti prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).

#### Paragraf 4

#### Pengawasan Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung

#### Pasal 88

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (3) huruf c dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan secara berkala kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan secara berkala terhadap kesesuaian antara laporan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung dengan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

### **BAB VIII**

### **PENDATAAN BANGUNAN GEDUNG**

#### Pasal 89

- (1) Pemerintah Daerah menyelenggarakan pendataan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus harus berkoordinasi dengan Pemerintah, yang dimaksudkan untuk:
  - a. keperluan tertib administratif pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung;
  - b. memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. sistem informasi bangunan gedung di Daerah.

- (2) Sasaran pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah seluruh bangunan gedung yang berada di Daerah.
- (3) Proses pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada:
  - a. tahap perencanaan konstruksi (pra konstruksi);
  - b. tahap pelaksanaan konstruksi;
  - c. tahap pemanfaatan bangunan gedung; dan
  - d. tahap pembongkaran bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data-data yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah dalam melakukan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (5) Sistem pendataan bangunan gedung merupakan sistem terkomputerisasi yang tidak terpisahkan dengan seluruh tahapan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (6) Berdasarkan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Daerah mendaftarkan bangunan gedung tersebut untuk keperluan sistem informasi bangunan gedung.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai pendataan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

## **BAB IX TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG**

### Pasal 90

- (1) Tim Ahli Bangunan Gedung ditetapkan oleh Bupati, kecuali bangunan gedung fungsi khusus merupakan kewenangan Pemerintah.
- (2) Masa kerja Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 1 (satu) tahun, kecuali masa kerja Tim Ahli Bangunan Gedung fungsi khusus merupakan kewenangan Pemerintah.
- (3) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat *ad hoc*, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (4) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas unsur-unsur:
  - a. perguruan tinggi;
  - b. asosiasi profesi;
  - c. masyarakat ahli diluar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat; dan
  - d. instansi Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah, yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis dibidang bangunan gedung, yang meliputi bidang:
    1. arsitektur bangunan gedung dan perkotaan;
    2. struktur dan konstruksi;
    3. mekanikal dan elektrikal;
    4. pertamanan (*landscape*);
    5. tata ruang-dalam (*interior*);
    6. keselamatan dan kesehatan kerja; dan
    7. keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

- (5) Pertimbangan Teknis Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.
- (6) Pertimbangan Teknis Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berupa hasil pengkajian objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung yang mempertimbangkan unsur klasifikasi bangunan gedung, termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial dan budaya.
- (7) Biaya pengelolaan database dan operasional anggota Tim Ahli Bangunan Gedung dibebankan kepada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai Tim Ahli Bangunan Gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

## **BAB X PERIZINAN BANGUNAN**

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 91

- (1) Setiap orang atau Badan yang akan membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan merawat Bangunan Gedung wajib terlebih dahulu memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) IMB ditetapkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

### Bagian Kedua Izin Mendirikan Bangunan

#### Paragraf 1 Persyaratan IMB

#### Pasal 92

- (1) IMB diterbitkan dalam hal telah memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. formulir permohonan IMB yang diisi lengkap dan mencantumkan tanda tangan pemohon, diketahui oleh tetangga, Kepala Desa dan Camat;
  - b. fotocopy KTP pemohon dan atau pemilik bangunan yang masih berlaku;
  - c. fotocopy sertifikat hak atas tanah atau surat bukti kepemilikan tanah lainnya yang sah; dan
  - d. surat pernyataan bermaterai cukup bahwa tanah yang dimohonkan tidak dalam sengketa yang ditandatangani oleh pemohon, pemilik tanah dan calon pemilik bangunan.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. *advice planning*;
  - b. gambar rencana arsitektur atau teknis meliputi:
    1. gambar tapak bangunan (*siteplan*) yang meliputi: letak bangunan, akses jalan, parkir, penghijauan/RTH dan lain-lain;

2. denah, tampak depan dan tampak samping;
  3. rencana pondasi;
  4. rencana atap;
  5. gambar potongan;
  6. gambar instalasi dan sanitasi;
  7. gambar struktur meliputi gambar pondasi, kolom, balok, tangga, plat lantai, rangka atap baja; dan
  8. tanda tangan penanggung jawab gambar;
- c. terhadap ketinggian bangunan yang ketinggian melebihi ketentuan dalam dokumen perencanaan kota pada kawasan intensitas tinggi harus mendapatkan rekomendasi ketinggian bangunan;
  - d. terhadap bangunan cagar budaya, bangunan yang berada dikawasan cagar budaya dan bangunan yang berada pada garis sempa dan sungai memerlukan rekomendasi/surat keterangan dari instansi teknis yang berwenang;
  - e. kajian lingkungan hidup sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
  - f. terhadap permohonan IMB menara telekomunikasi harus dilengkapi:
    1. berita acara hasil sosialisasi dan daftar hadir dari warga sekurang-kurangnya dalam radius satu setengah tinggi menara dan diketahui Kepala Desa dan Camat setempat; dan
    2. asuransi keselamatan bagi warga sekitar dalam radius tersebut.
- (4) Bangunan gedung lebih dari 2 (dua) lantai, bangunan 2 (dua) lantai yang menggunakan bentang struktur lebih dari 6 (enam) meter, bangunan *basement*, selain syarat teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) perlu dilengkapi dengan:
- a. perhitungan struktur meliputi:
    1. perhitungan pondasi.
    2. kolom, balok.
    3. tangga.
    4. plat lantai.
    5. rangka baja.
    6. dan rangka atap baja kecuali baja ringan.
  - b. hasil penyelidikan tanah jika diperlukan; dan
  - c. tanda tangan penanggungjawab penghitungan struktur.
- (5) Syarat teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) direncanakan dan dilaksanakan oleh orang atau badan yang mempunyai kualifikasi di bidangnya.

#### Pasal 93

- (1) Permohonan formulir IMB yang diketahui oleh tetangga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (2) huruf a adalah pemilik atau penghuni dari persil dan/atau bangunan yang berbatasan langsung dengan persil yang akan dibangun.
- (2) Dalam hal permohonan formulir IMB yang diketahui oleh tetangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak terpenuhi tanpa ada alasan yang dapat diterima dan dipertanggungjawabkan, maka tidak menghalangi proses permohonan IMB sepanjang memenuhi persyaratan ketentuan teknis bangunan dan ketentuan administrasi lainnya.

- (3) *Adviceplanning* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (3) huruf a diperoleh dari SKPK yang berwenang menerbitkan IMB.
- (4) *Adviceplanning* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan yang digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan, paling sedikit memuat:
  - a. fungsi bangunan;
  - b. ketinggian maksimum bangunan;
  - c. garis sempadan bangunan;
  - d. koefisien dasar bangunan;
  - e. koefisien lantai bangunan; dan
  - f. ruang terbuka hijau.
- (5) Selain ketentuan yang diatur pada ayat (2), *Adviceplanning* dapat juga memuat ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi rencana kegiatan.

Paragraf 2  
Tatacara Penerbitan IMB

Pasal 94

Tatacara penerbitan IMB adalah sebagai berikut:

- a. pemohon mengajukan permohonan IMB secara tertulis kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dengan mengisi formulir permohonan yang telah disediakan dengan melampirkan syarat administrasi dan syarat teknis yang telah ditetapkan;
- b. dalam hal persyaratan permohonan lengkap maka permohonan diterima dan didaftar, serta pemohon diberi bukti pendaftaran;
- c. dalam hal persyaratan permohonan tidak lengkap maka permohonan tidak dapat didaftarkan dan pemohon diberi surat keterangan kekurangan persyaratan;
- d. terhadap permohonan yang telah didaftar, selanjutnya dilakukan penelitian lapangan/lokasi untuk mengetahui kebenaran persyaratan administrasi dan teknis serta kesesuaian tata rencana kegiatan membangun dengan persil dan dokumen rencana kota;
- e. dalam hal berkas permohonan dan persyaratan dinyatakan lengkap dan benar, maka Bupati atau Pejabat yang ditunjuk wajib menerbitkan IMB; dan
- f. dalam hal berkas permohonan dan persyaratan dinyatakan kurang lengkap dan tidak benar, maka Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menolak permohonan IMB dengan disertai dengan alasan penolakan.

Pasal 95

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk memberikan Keputusan terhadap Permohonan IMB selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak didaftarnya Permohonan IMB.
- (2) SKPK yang menerbitkan IMB dapat berkoordinasi dengan pihak lain guna memperoleh bahan pertimbangan sebagai dasar pemberian atau penolakan permohonan IMB.



## Pasal 96

Bentuk format isi formulir permohonan, Keputusan IMB dan Tatacara dan mekanisme penerbitan IMB, akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

## Pasal 97

- (1) Permohonan IMB ditolak dalam hal:
  - a. pemohon tidak dapat memenuhi ketentuan persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 94 ini secara lengkap dan benar;
  - b. perencanaan bangunan yang diajukan tidak sesuai dengan persil, dokumen perencanaan kota, kepentingan dan ketertiban umum, kelestarian, keserasian, keseimbangan dan atau kesehatan lingkungan; dan/atau
  - c. bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.
- (2) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dengan menyebutkan alasan penolakan.
- (3) Terhadap permohonan IMB yang ditolak, dapat diajukan kembali dengan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, dengan menggunakan blangko formulir permohonan IMB yang sama dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah penolakan.

## Paragraf 3

### Pelaksanaan Mendirikan Bangunan

## Pasal 98

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB Bangunan Gedung, dan salinan dokumen IMB harus tersedia di lokasi pekerjaan.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung wajib berdasarkan dokumen rencana teknis dalam Lampiran Keputusan IMB.
- (3) Pelaksanaan mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah berupa pembangunan bangunan baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan merawat bangunan gedung.
- (4) Selama pelaksanaan pembangunan penyelenggara pembangunan diwajibkan memagar keliling dan/atau memasang pengaman ditempat pembangunan tersebut.
- (5) Selama pelaksanaan pembangunan wajib memasang papan/tanda IMB di lokasi pembangunan yang mudah dilihat umum.

## Pasal 99

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan gedung wajib dimulai paling lambat 6 (enam) bulan sejak ditetapkannya IMB.

- (2) Dalam hal dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak ditetapkannya IMB pelaksanaan mendirikan bangunan gedung belum dimulai, maka IMB tersebut dapat diperpanjang 2 (dua) kali dengan masing-masing waktu perpanjangan paling lama 6 (enam) bulan.
- (3) Dalam hal dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak ditetapkannya IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan/atau 2 (dua) kali 6 (enam) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pelaksanaan pembangunan tidak dimulai, maka IMB batal demi hukum.

Paragraf 4  
Masa berlaku IMB  
Pasal 100

Masa berlaku IMB selama keadaan bangunan gedung tetap berdiri tanpa ada perubahan fungsi bangunan, perubahan bentuk dan luas bangunan gedung.

Paragraf 5  
Perubahan IMB  
Pasal 101

- (1) Setiap terjadi perubahan rencana teknis dan/atau fungsi bangunan pada tahap pelaksanaan pembangunan, pemilik IMB wajib mengajukan permohonan perubahan gambar rencana teknis atau permohonan baru kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Permohonan perubahan gambar rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk penyesuaian dengan kondisi lapangan:
  - a. yang tidak mempengaruhi sistem struktur; dan
  - b. perubahan tataruang dalam yang tidak menambah atau mengurangi luas bangunan dituangkan dalam bentuk persetujuan perubahan gambar rencana teknis yang baru.
- (3) Perubahan gambar rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi satu kesatuan dengan IMB setelah mendapatkan persetujuan dari SKPK penerbit IMB.
- (4) Permohonan baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap:
  - a. perubahan penampilan arsitektur yang mempengaruhi struktur, dan utilitas penambahan atau pengurangan luas dan jumlah lantai;
  - b. perubahan fungsi bangunan.
- (5) Dalam hal terjadi perubahan teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pemilik tidak mengajukan permohonan perubahan gambar rencana teknis atau permohonan baru maka IMB dapat dicabut.

## Pasal 102

- (1) Syarat-syarat permohonan perubahan gambar rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (2) adalah sebagai berikut:
  - a. mengajukan permohonan secara tertulis;
  - b. fotocopy KTP pemilik bangunan;
  - c. gambar perubahan rencana teknis bangunan gedung; dan
  - d. IMB lama.
- (2) Syarat-syarat permohonan baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (4) sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94.

## Paragraf 6 Pengecualian

### Pasal 103

IMB tidak diperlukan untuk kegiatan membangun:

- a. jalan umum beserta bangunan pelengkap dan perlengkapan jalan;
- b. bangunan pengairan dan irigasi;
- c. bangunan penunjang yang bersifat sementara;
- d. bangunan sementara pendukung kegiatan hiburan, tradisi, dan adat-istiadat dengan jangka waktu penggunaan maksimal 2 (dua) bulan;
- e. bangunan gapura batas/masuk wilayah/kampung; atau
- f. merawat bangunan gedung rusak ringan dan selain bangunan cagar budaya.

## Paragraf 7 Batal Demi Hukum

### Pasal 104

IMB batal demi hukum jika:

- a. tidak ada aktifitas membangun selama 6 (enam) bulan sejak IMB terbit dan tidak mengajukan perpanjangan IMB;
- b. tidak ada aktivitas membangun selama 2 (dua) kali 6 (enam) bulan sejak perpanjangan IMB terbit; dan
- c. hak atas tanah hilang/hapus.

## Paragraf 8 Pengawasan Pelaksanaan IMB

### Pasal 105

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan mendirikan bangunan gedung dilakukan oleh SKPK yang menerbitkan IMB dapat berkoordinasi dengan instansi terkait lainnya.
- (2) Pengawasan pelaksanaan mendirikan bangunan gedung meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan dan lingkungannya, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan terhadap IMB yang telah diterbitkan.

- (3) Dalam melakukan pengawasan, petugas dari instansi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
  - a. memasuki dan memeriksa lokasi kegiatan pelaksanaan mendirikan bangunan; dan
  - b. memerintahkan kepada pelaksana dan/atau pemilik bangunan untuk mengubah, memperbaiki, membongkar atau menghentikan sementara kegiatan mendirikan bangunan dalam hal pelaksanaannya tidak sesuai dengan IMB.
- (4) Dalam hal dipandang perlu petugas dapat meminta agar IMB beserta lampirannya diperlihatkan.
- (5) Petugas dalam melaksanakan pengawasan pelaksanaan mendirikan bangunan harus membawa:
  - a. surat tugas; dan
  - b. kartu tanda pengenal.

Bagian Ketiga  
Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung (SLF)

Paragraf 1  
Umum

Pasal 106

Penggolongan pemberian SLF meliputi:

- a. bangunan bertingkat sampai dengan 2 (dua) lantai atau bentang struktur sampai dengan 6 (enam) meter.
- b. bangunan bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai, bentang struktur lebih dari 6 (enam) meter, atau bangunan dengan *basement*.

Pasal 107

Pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh:

- a. pemerintah dalam hal ini adalah SKPK teknis yang membidangi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung untuk bangunan bertingkat sampai dengan 2 (dua) lantai atau bentang struktur sampai dengan 6 (enam) meter; dan
- b. penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian atau lembaga yang berkompeten di bidang bangunan gedung untuk bangunan bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai, bentang struktur lebih dari 6 (enam) meter, atau bangunan dengan *basement*.

Paragraf 2  
Permohonan

Pasal 108

Persyaratan permohonan SLF adalah:

- a. bangunan bertingkat sampai dengan 2 (dua) lantai atau bentang struktur sampai dengan 6 (enam) meter, melampirkan persyaratan:

1. fotocopy KTP yang masih berlaku;
  2. fotocopy IMB dan lampirannya;
  3. fotocopy kepemilikan bangunan; dan
  4. surat keterangan hasil pemeriksaan/pengujian kelaikan bangunan gedung beserta hasil pemeriksaannya dari SKPK teknis yang membidangi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung.
- b. untuk bangunan bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai, bentang struktur lebih dari 6 (enam) meter, atau bangunan dengan basement, melampirkan persyaratan:
1. fotocopy KTP yang masih berlaku;
  2. fotocopy IMB dan lampirannya;
  3. fotocopy kepemilikan bangunan; dan
  4. surat keterangan hasil pemeriksaan/pengujian kelaikan bangunan gedung beserta hasil pemeriksaannya dari penyedia jasa pengawasan/MK yang memiliki sertifikat keahlian atau lembaga yang berkompeten di bidang bangunan gedung.

#### Pasal 109

Tata cara penerbitan SLF adalah:

- a. pemohon mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dengan mengisi formulir permohonan yang telah disediakan dengan dilampiri persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75;
- b. petugas memeriksa kelengkapan persyaratan permohonan, dengan ketentuan:
  1. dalam hal persyaratan permohonan lengkap maka permohonan didaftar dan pemohon diberi bukti pendaftaran; dan
  2. dalam hal persyaratan permohonan tidak lengkap maka permohonan tidak dapat didaftarkan dan pemohon diberi bukti kekurangan persyaratan.
- c. petugas melakukan pemeriksaan surat keterangan hasil pemeriksaan/pengujian kelaikan bangunan gedung beserta hasil pemeriksaannya;
- d. pemilik bangunan gedung wajib memperbaiki bagian-bagian bangunan gedung yang belum memenuhi persyaratan; dan
- e. Bupati atau Pejabat yang ditunjuk wajib menerbitkan SLF dalam hal persyaratan permohonan dinyatakan lengkap dan benar paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak permohonan didaftarkan.

#### Pasal 110

Bentuk, format, isi formulir permohonan, tata cara pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan sertifikat laik fungsi diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 3  
Masa Berlaku SLF

Pasal 111

- (1) Masa berlaku SLF ditetapkan sebagai berikut:
  - a. masa berlaku SLF untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi (tidak ada ketentuan untuk perpanjangan SLF);
  - b. masa berlaku SLF untuk bangunan gedung bertingkat sampai dengan 2 (dua) lantai dan bentang sampai dengan 6 (enam) meter ditetapkan dalam jangka waktu maksimal 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan hasil pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi Bangunan Gedung; dan
  - c. masa berlaku SLF untuk bangunan gedung lebih dari 2 (dua) lantai, bentang konstruksi lebih dari 6 (enam) meter dan bangunan basement ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan hasil pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (2) Pemilik SLF wajib melakukan pemeriksaan secara berkala setiap 5 (lima) tahun.
- (3) Terhadap bangunan gedung yang dilakukan perubahan fungsi diberlakukan perpanjangan SLF bangunan gedung setelah diterbitkannya IMB yang baru atas perubahan fungsi bangunan gedung tersebut.

Paragraf 4

Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 112

- (1) Pemerintah Daerah menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung terhadap bangunan gedung yang baru selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan sebagai berikut:
  - a. untuk bangunan gedung tunggal dalam 1 (satu) kavling/persil, SLF bangunan gedung dapat diberikan hanya pada bangunan gedung yang merupakan satu kesatuan sistem;
  - b. penerbitan SLF bangunan gedung untuk sebagian diberikan pada unit bangunan gedung yang terpisah secara horizontal, atau terpisah secara konstruksi; dan
  - c. untuk kelompok unit bangunan gedung dalam 1 (satu) kavling/persil dengan kepemilikan yang sama, SLF bangunan gedung dapat diterbitkan secara bertahap untuk sebagian bangunan gedung yang secara teknis sudah fungsional, dan akan dimanfaatkan sesuai dengan permintaan pemilik/pengguna.
- (2) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan atas dasar permintaan dari pemilik bangunan gedung untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

- (3) SLF diterbitkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dengan mempertimbangkan hasil pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Penerbitan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai SLF Bangunan Gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keempat  
Izin Mendirikan Bangunan Bukan Gedung

Pasal 113

- (1) Pemohon mengajukan IMB untuk bangunan bukan gedung kepada Bupati.
- (2) IMB bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pembangunan baru, merehabilitasi/renovasi, atau pelestarian/pemugaran.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai IMB bangunan bukan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

**BAB XI**  
**PERAN SERTAMASYARAKAT**

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 114

- (1) Masyarakat dapat berperan dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah melalui berbagai kegiatan yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat.
- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. melakukan pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung;
  - b. memberikan masukan kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman teknis dan/atau standar teknis di bidang bangunan gedung;
  - c. menyampaikan 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/atau
  - d. mengajukan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

Bagian Kedua  
Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Paragraf 1

Umum

Pasal 115

Dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah, masyarakat dapat berperan untuk melakukan:

- a. pemantauan; dan
- b. penjagaan ketertiban.

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat (2) huruf a baik dalam kegiatan pembangunan bangunan gedung, pemanfaatan bangunan gedung, pelestarian bangunan gedung maupun pembongkaran bangunan gedung.

Paragraf 2

Pemantauan

Pasal 116

- (1) Pemantauan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 huruf a dilakukan secara objektif, penuh tanggungjawab dan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna/penghuni bangunan gedung, masyarakat serta lingkungan.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui kegiatan:
  - a. pengamatan;
  - b. penyampaian masukan;
  - c. usulan; dan
  - d. pengaduan.
- (3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan maupun melalui Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (4) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah, terhadap:
  - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
  - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestariandan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna/penghuni bangunan gedung, masyarakat dan lingkungannya.
- (5) Pemerintah Daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemantauan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah yang melibatkan peran masyarakat diatur dengan Peraturan Bupati.



Paragraf 3  
Penjagaan Ketertiban

Pasal 117

- (1) Masyarakat ikut menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 huruf b dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang.
- (3) Instansi yang berwenang wajib menindaklanjuti laporan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penjagaan ketertiban terhadap penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah yang melibatkan peran masyarakat diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga

Pemberian Masukan terhadap Penyusunan dan/atau Penyempurnaan  
Peraturan, Pedoman Teknis dan/atau Standar Teknis  
di Bidang Bangunan Gedung

Pasal 118

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman teknis dan/atau standar teknis di bidang Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 ayat (2) huruf b kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok masyarakat, organisasi kemasyarakatan maupun melalui Tim Ahli Bangunan Gedung dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai sosial dan budaya setempat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan Pemerintah Daerah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman teknis dan/atau standar teknis di bidang bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran masyarakat dalam memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman teknis dan/atau standar teknis di bidang bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keempat  
Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 119

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 ayat (2) huruf c kepada instansi yang berwenang terhadap:
  - a. penyusunan RTBL;
  - b. penyusunan Rencana Teknis bangunan gedung tertentu; dan/atau
  - c. kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggungjawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.
- (2) Pendapat dan pertimbangan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok masyarakat, organisasi kemasyarakatan maupun melalui Tim Ahli Bangunan Gedung dengan mengikuti prosedur dan mempertimbangkan nilai-nilai sosial dan budaya setempat.
- (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat terhadap rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disampaikan melalui Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus merupakan kewenangan Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Daerah.
- (4) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran masyarakat dalam penyampaian pendapat dan pertimbangan diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kelima  
Pengajuan Gugatan Perwakilan

Pasal 120

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 ayat (2) huruf d ke Pengadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Masyarakat yang dapat mengajukan Gugatan Perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum; atau

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

## **BAB XII PEMBINAAN**

### Pasal 121

- (1) Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui kegiatan:
  1. pengaturan;
  - b. pemberdayaan; dan
  - c. pengawasan.Agar penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah dapat berlangsung secara tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsi bangunan gedung serta terwujudnya kepastian hukum.
- (2) Pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada penyelenggara bangunan gedung.

### Paragraf 1 Pengaturan

#### Pasal 122

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 ayat (1) huruf a dilakukan melalui kegiatan:
  - a. penyusunan Peraturan Daerah ini berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan kondisi Daerah; dan
  - b. penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman teknik, petunjuk teknik dan standar teknis bangunan gedung serta operasionalisasinya di masyarakat.
- (2) Penyusunan Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat dari penyelenggara bangunan gedung.
- (3) Penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman teknis, petunjuk teknis dan standar teknis bangunan gedung serta operasionalisasinya di masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.

### Paragraf 2 Pemberdayaan

#### Pasal 123

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 ayat (1) huruf b dilakukan kepada penyelenggara bangunan gedung.

- (2) Pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui kegiatan:
  - a. pendataan;
  - b. sosialisasi;
  - c. diseminasi; dan
  - d. pelatihan.
- (3) Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung, dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung melalui kegiatan:
  - a. pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
  - b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung; dan/atau
  - c. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

Paragraf 3  
Pengawasan  
Pasal 124

- (1) Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 ayat (1) huruf c dilakukan terhadap pelaksanaan penerapan Peraturan Daerah ini, melalui mekanisme:
  - a. penerbitan IMB
  - b. penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung; dan
  - c. penerbitan surat penetapan pembongkaran gedung dan surat persetujuan.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan dibidang bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

**BAB XIII**  
**SANKSI ADMINISTRASI**

Bagian Kesatu  
Umum  
Pasal 125

- (1) Pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna/penghuni bangunan gedung yang melanggar ketentuan yang diatur dalam 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 kegiatan pemanfaatan bangunan gedung;
  - e. pembekuan IMB;
  - f. pencabutan IMB;
  - g. pembekuan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
  - h. pencabutan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung; atau
  - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda administratif paling banyak 10% (sepuluh perseratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Penyetoran denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan dibidang jasa konstruksi.

Bagian Kedua  
Pada Tahap Pembangunan Bangunan Gedung  
Pasal 126

- (1) Pemilik bangunan gedung yang:
- a. mengubah fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung tidak diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1);
  - b. mendirikan bangunan gedung, fungsinya tidak sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2);
  - c. mendirikan bangunan gedung diatas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana dan/atau sarana umum, yang mengganggu:
    - 1. keseimbangan lingkungan;
    - 2. fungsi lindung kawasan; dan/atau
    - 3. fungsi prasarana dan/atau sarana umum yang bersangkutan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3).
  - d. mendirikan bangunan gedung melebihi ketentuan maksimal kepadatan bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1);
  - e. mendirikan bangunan gedung melebihi ketentuan maksimal ketinggian bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1);
  - f. mendirikan bangunan gedung melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1);

- g. melaksanakan konstruksi bangunan gedung tidak berdasarkan dokumen rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui dan disahkan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (2);
  - h. melakukan perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedangdan berat, sebelum dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (4); dan
  - i. melaksanakan pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan termasuk lingkungannya, tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan yang dalam ketentuan Pasal 68, Pasal 69 dan Pasal 70, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2), dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 administratif berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi administratif 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 administratif berupa:
- a. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan; dan
  - b. pembekuan IMB.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi administratif 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 Administratif berupa:
- a. penghentian tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - b. pencabutan IMB; dan
  - c. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, maka pembongkaran bangunan gedung tersebut dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran bangunan gedung dilakukan oleh pemerintah daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) maka pemilik bangunan gedung juga dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya paling banyak 10% (sepuluh perseratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

- (7) Besarnya sanksi denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) ditentukan berdasarkan berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan, setelah mendapat pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (8) Penyetoran denda administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 127

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedung melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan sampai dengan diperolehnya IMB.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki IMB dikenakan sanksi administrasi berupa pembongkaran bangunan gedung.

#### Bagian Ketiga

#### Pada Tahap Pemanfaatan Bangunan Gedung

#### Pasal 128

- (1) Pemilik bangunan gedung atau pengguna/penghuni bangunan gedung yang:
  - a. merubah fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung tidak diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3);
  - b. tidak menyesuaikan fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan lokasi yang baru, dalam hal terjadi perubahan pada RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (6);
  - c. melaksanakan kegiatan pemanfaatan bangunan gedung sebelum memperoleh Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (2);
  - d. melaksanakan kegiatan pemanfaatan bangunan gedung tidak tertib administratif dan teknis, untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (3);
  - e. tidak mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung untuk bangunan gedung kepentingan umum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (4);
  - f. tidak melakukan kegiatan pemeliharaan bangunan gedung, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1);
  - g. tidak mengajukan permohonan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah, paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung berakhir, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 ayat (2);

- h. melakukan pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi benda cagar budaya tidak sesuai dengan ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya, dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya tersebut akan dimanfaatkan untuk kepentingan:
    - 1. agama;
    - 2. sosial;
    - 3. pariwisata;
    - 4. pendidikan;
    - 5. ilmu pengetahuan; dan/atau
    - 6. kebudayaan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (2).
  - i. tidak melindungi bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang dilestarikan sesuai dengan klasifikasinya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (4), dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan gedung atau pengguna/penghuni 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 administratif berupa:
- a. penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung; dan
  - b. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.
- (3) Pemilik bangunan gedung atau pengguna/penghuni bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi administratif 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 administratif berupa:
- a. penghentian tetap kegiatan pemanfaatan bangunan gedung; dan
  - b. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung atau pengguna/penghuni bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat laik fungsi bangunan gedung, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1% (satu perseratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.
- (5) Penyetoran denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### **BAB XIV KETENTUAN PERALIHAN**

##### Pasal 129

- (1) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka setiap bangunan gedung di Daerah yang didirikan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, wajib memiliki Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung paling lambat 5 (lima) tahun sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.



- (2) Bangunan gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya undang-undang ini izinnya dinyatakan masih tetap berlaku.
- (3) Bangunan gedung yang telah berdiri, tetapi belum memiliki izin mendirikan bangunan pada saat Peraturan Daerah ini diberlakukan, untuk memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB) harus mendapatkan sertifikat laik fungsi berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.

**BAB XV**  
**KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 130

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Manggar  
pada tanggal 2 Juni 2016  
BUPATIBELITUNG TIMUR,

ttd

YUSLIH IHZA

Diundangkan di Manggar  
pada tanggal 3 Juni 2016

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATENBELITUNG TIMUR,

ttd

TALAFUDDIN

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BELITUNG TIMUR TAHUN 2016 NOMOR 2

Salinan sesuai dengan aslinya  
Plt. KEPALA BAGIAN HUKUM,

ttd

AMRULLAH, SH  
Penata Tk. I (III/d)  
NIP. 19710602 200604 1 005

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN BELITUNG TIMUR, PROVINSI  
KEPULAUAN BANGKA BELITUNG:(5.1/2016)

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BELITUNG TIMUR  
NOMOR 2 TAHUN 2016  
TENTANG

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG DAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

I. UMUM

Bangunan Gedung sebagai salah satu wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi dan pemanfaatan ruang, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial dan budaya maupun kegiatan khusus, mempunyai peranan yang sangat penting dalam menunjang terwujudnya kesejahteraan masyarakat di Daerah. Oleh karena itu, setiap penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah perlu dibina dan diarahkan oleh Pemerintah Daerah bersama-sama dengan masyarakat demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat di Daerah, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung di Daerah yang fungsional, andal, efisien dan laik fungsi serta sesuai dengan kondisi lingkungan, sosial dan budaya masyarakat di Daerah.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib.

Peraturan Daerah tentang bangunan gedung merupakan penjabaran lebih lanjut peraturan perundangan tentang bangunan gedung di atasnya yang mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, sanksi, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup. keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan.

Pengaturan dalam Peraturan Daerah ini juga ditujukan sebagai alat pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang terutama perkembangan fisik di seluruh wilayah kabupaten agar senantiasa selaras dengan pemanfaatan ruang yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang yang ditujukan untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, telah mengamanatkan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan upaya Pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah, baik melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan maupun pengawasan, sesuai dengan kewenangan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Upaya pembinaan tersebut dilakukan terhadap penyelenggara bangunan gedung, baik pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung maupun pengguna/penghuni bangunan gedung, termasuk masyarakat yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah, yang dimaksudkan agar penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah dapat berlangsung tertib, baik secara administratif maupun teknis dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung serta terwujudnya kepastian hukum.

Atas dasar amanat peraturan perundang-undangan tersebut, Pemerintah Daerah melakukan kegiatan pengaturan sebagai salah satu upaya pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah melalui penyusunan Produk Hukum Daerah yang bersifat Pengaturan (*Regeling*) dalam bentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung dengan berpedoman pada ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan memperhatikan kondisi lingkungan, sosial dan budaya masyarakat di Daerah, termasuk kegiatan penyebarluasan, sosialisasi dan penegakan hukum (*Law Enforcement*) peraturan perundang-undangan, pedoman teknis, petunjuk teknis dan standar teknis bangunan gedung dalam rangka operasionalisasinya di Daerah.

Upaya Penegakan hukum (*Law Enforcement*) menjadi bagian yang sangat penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dan kepastian hukum dalam mengimplementasikan hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah dengan tetap berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

Masyarakat dapat terlibat dan berperan secara aktif, positif, konstruktif dan bersinergi dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah, bukan hanya dalam rangka pembangunan bangunan gedung dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan pribadi saja, tetapi juga untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung, baik administratif maupun teknis dan untuk tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.

Upaya pengaturan terhadap peran masyarakat tersebut dalam Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah yang tertib guna terwujudnya bangunan gedung di Daerah yang dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan bagi pengguna/penghuni bangunan gedung dan masyarakat disekitarnya serta serasi dan selaras dengan Lingkungannya.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas.

### Pasal 2

#### Huruf a

Yang dimaksud dengan “Asas Kemanfaatan” adalah Asas dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah sebagai landasan agar Bangunan Gedung di Daerah dapat diselenggarakan dan diwujudkan sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang telah ditetapkan dan sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepatantasan.

#### Huruf b

Yang dimaksud dengan “Asas Keselamatan” adalah Asas dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah sebagai landasan agar bangunan gedung di Daerah memenuhi persyaratan Keandalan Bangunan Gedung untuk menjamin keselamatan bagi pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna/penghuni bangunan gedung serta masyarakat dan lingkungan disekitarnya, di samping persyaratan administratif bangunan gedung.

#### Huruf c

Yang dimaksud dengan “Asas Kenyamanan” adalah Asas dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah sebagai landasan agar bangunan gedung di Daerah memenuhi persyaratan ruang gerak dalam Bangunan Gedung untuk menjamin kenyamanan bagi pemilik bangunan

gedungdan/atau pengguna/penghuni bangunan gedung serta masyarakat dan lingkungan disekitarnya.

#### Huruf e

Yang dimaksud dengan “Asas Keseimbangan” adalah Asas dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung di Daerah berkelanjutan dan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung.

#### Huruf f

Yang dimaksud dengan “Asas Keserasian” adalah Asas dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung di daerah dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan disekitarnya.

#### Pasal 3

Cukup jelas.

#### Pasal 4

Cukup jelas.

#### Pasal 5

##### Ayat (1)

Cukup jelas.

##### Ayat (2)

Cukup jelas.

##### Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “lebih dari 1 (satu) fungsi” adalah dalam hal 1 (satu) bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya dan/atau fungsi khusus.

Bangunan Gedung lebih dari 1 (satu) fungsi tersebut, antara lain:

1. Bangunan Gedung Rumah-Toko (Ruko);
2. Bangunan Gedung Rumah-Kantor (Rukan);
3. Bangunan Gedung Mal-Apartemen-Perkantoran;
4. Bangunan Gedung Mal-Apartemen;
5. Bangunan Gedung Mal-Apartemen-Perhotelan; dan
6. Bangunan Gedung Mal-Perhotelan.

#### Pasal 6

Klasifikasi bangunan gedung merupakan pengelompokan lebih lanjut dari fungsi bangunan gedung agar dalam pembangunan bangunan gedung dan pemanfaatan bangunan gedung dapat lebih terarah, termasuk dalam penetapan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedungnya yang harus diterapkan.

dengan ditetapkannya fungsi dan klasifikasi bangunan gedung untuk bangunan gedung yang akan dibangun, maka pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedungnya dapat lebih efektif dan efisien.

#### Huruf a

Cukup jelas.

#### Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

penetapan klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian didasarkan pada jumlah lantai bangunan gedung, yang ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Huruf g

Cukup jelas.

## Pasal 7

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Rumah Tinggal Tunggal” adalah bangunan gedung fungsi hunian tunggal.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Rumah Tinggal Deret” adalah bangunan gedung fungsi hunian jamak.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Rumah Tinggal Susun” adalah rumah susun.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “Rumah Tinggal Sementara” adalah bangunan gedung fungsi hunian yang tidak dihuni secara tetap, antara lain bangunan gedung asrama, motel, hostel dan rumah tamu.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “tempat melakukan kegiatan usaha” adalah termasuk bangunan gedung untuk penangkaran/budidaya.

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Perkantoran” adalah termasuk kantor yang disewakan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Perdagangan” adalah antara lain Bangunan gedung warung, toko, pasar dan mal.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Perindustrian” adalah antara lain bangunan gedung pabrik dan perbengkelan.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Perhotelan” adalah antara lain bangunan gedung wisma, losmen, hostel, motel dan hotel.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Wisata dan Rekreasi” adalah antara lain bangunan gedung pertemuan, olahraga, anjungan, bioskop dan pertunjukan.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Terminal” adalah antara lain terminal angkutan darat dan pelabuhan.

Huruf g

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Tempat Penyimpanan” adalah antara lain bangunan gedung gudang, tempat pendinginan dan parkir.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Instalasi Pertahanan” adalah antara lain kubu-kubu dan/atau pangkalan-pangkalan pertahanan (instalasi peluru kendali), pangkalan laut, pangkalan udara dan depo amunisi.

Yang dimaksud dengan “Instalasi Keamanan”.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Sederhana” adalah Bangunan Gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Tidak Sederhana” adalah Bangunan Gedung dengan karakter tidak sederhana dan memiliki kompleksitas dan/atau teknologi tidak sederhana.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Khusus” adalah Bangunan Gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan teknologi khusus.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Permanen” adalah Bangunan Gedung yang karena Fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 10 (sepuluh) tahun.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Semi Permanen” adalah Bangunan Gedung yang karena Fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Darurat/Sementara” adalah Bangunan Gedung yang karena Fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Tingkat Resiko Kebakaran Tinggi” adalah Bangunan Gedung yang karena Fungsinya

dan desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada didalamnya, tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Tingkat Resiko Kebakaran Sedang” adalah Bangunan Gedung yang karena Fungsinya dan desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada didalamnya, tingkat mudah terbakarnya sedang.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Tingkat Resiko Kebakaran Rendah” adalah Bangunan Gedung yang karena Fungsinya dan desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada didalamnya, tingkat mudah terbakarnya rendah.

Ayat (4)

cukup jelas

Ayat (5)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung di Lokasi Padat” adalah Bangunan Gedung dalam suatu Perpetakan/persil yang sisi-sisi Bangunannya tidak mempunyai jarak bebas samping dengan Bangunan-bangunandan/atau batas Perpetakan/persil sekitarnya serta dinding-dinding Bangunannya digunakan secara bersama-sama.

Lokasi padat pada umumnya lokasi yang terletak diwilayah perdagangan dan/atau pusat kota.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung di Lokasi Sedang” adalah Bangunan Gedung dalam suatu Perpetakan/persil yang sisi-sisi Bangunannya mempunyai jarak bebas samping sedang dengan Bangunan-bangunan dan/atau batas Perpetakan/persil sekitarnya. Lokasi sedang pada umumnya lokasi yang terletak di wilayah permukiman.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung di Lokasi Renggang” adalah Bangunan Gedung dalam suatu Perpetakan/persil yang sisi-sisi Bangunannya mempunyai jarak bebas samping renggang dengan Bangunan-bangunan dan/atau batas Perpetakan/persil sekitarnya. Lokasi renggang pada umumnya lokasi yang terletak di wilayah pinggiran/luar kota atau di wilayah yang berfungsi sebagai resapan.

Ayat (6)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Bertingkat Tinggi” adalah Bangunan Gedung yang jumlah lantai Bangunan Gedungnya lebih dari 8 (delapan) lantai.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Bertingkat Sedang” adalah Bangunan Gedung yang jumlah lantai Bangunan Gedungnya antara 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Bertingkat Rendah” adalah Bangunan Gedung yang jumlah lantai Bangunan Gedungnya sampai dengan 3 (tiga) lantai.

#### Ayat (7)

##### Huruf a

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Milik Negara” adalah Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi atau akan menjadi kekayaan milik Negara dan dibangun dengan sumber pembiayaan yang berasal/bersumber dari dana:

1. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN);
2. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD); dan/atau
3. Sumber pembiayaan lain.

##### Huruf b

Cukup jelas.

##### Huruf c

Cukup jelas.

#### Pasal 9

##### Ayat (1)

Cukup jelas.

##### Ayat (2)

Pengusulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dicantumkan dalam Permohonan IMB.

Dalam hal Pemilik bangunan gedung bukan sebagai pemilik tanah, maka dalam Permohonan IMBnya harus ada persetujuan secara tertulis dari Pemilik Tanah.

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

##### Ayat (3)

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi bahwa penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung untuk bangunan gedung fungsi khusus merupakan kewenangan Pemerintah.

#### Pasal 10

##### Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “perubahan Fungsi Bangunan Gedung” adalah misalnya dari bangunan gedung fungsi hunian menjadi bangunan gedung fungsi usaha.

Yang dimaksud dengan “perubahan Klasifikasi Bangunan Gedung” misalnya:

Bangunan Gedung Milik Negara menjadi Bangunan Gedung Milik Badan Usaha atau Bangunan Gedung Semi Permanen menjadi Bangunan Gedung Permanen.

Yang dimaksud dengan “Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung” adalah misalnya bangunan gedung fungsi hunian dengan klasifikasisemi permanen menjadi bangunan gedung fungsi usaha dengan klasifikasi permanen.

Perubahan fungsi bangunan gedung (misalnya dari fungsi hunian menjadifungsiusaha) harus dilakukan melalui proses IMB baru. Sedangkan untuk perubahan klasifikasi bangunan gedung dalam fungsi bangunan gedung yang sama (misalnya dari fungsi hunian semi



permanen menjadi fungsi hunian permanen) dapat dilakukan dengan revisi (perubahan) pada IMB yang telah ada.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung akan menyebabkan perubahan pada persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung yang harus dipenuhi, seperti:

- a. persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung untuk bangunan gedung fungsi hunian dengan klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung untuk bangunan gedung fungsi hunian dengan klasifikasi semi permanen; atau
- b. persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung untuk bangunan gedung fungsi hunian dengan klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung untuk bangunan gedung fungsi usaha dengan klasifikasi permanen.

Ayat (4)

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi bahwa penetapan perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung untuk bangunan gedung fungsi khusus merupakan kewenangan Pemerintah.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Pemerintah Daerah bersama-sama dengan masyarakat berkewajiban untuk menata:

1. bangunan gedung adat;
2. bangunan gedung semi permanen;
3. bangunan gedung darurat/sementara; dan
4. bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana, agar menjamin keamanan, keselamatan dan kemudahan serta keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan arsitektur dan lingkungan yang ada disekitarnya.

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Adat” adalah Bangunan Gedung yang didirikan berdasarkan kaidah-kaidah adat/tradisi masyarakat sesuai budayanya.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Semi Permanen” adalah Bangunan Gedung yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen atau yang dapat ditingkatkan menjadi permanen.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Darurat/Sementara” adalah bangunan gedung yang fungsinya hanya digunakan untuk sementara dengan konstruksi tidak permanen atau umur bangunan gedung yang tidak lama, seperti direksi keet dan kios penampungan sementara.

#### Huruf d

Pemerintah Daerah dapat menetapkan suatu lokasi sebagai daerah bencana dan menetapkan:

1. larangan untuk membangun pada batas waktu tertentu atau tak terbatas dengan pertimbangan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum; atau
2. persyaratan khusus tatacara pembangunan dalam hal lokasi tersebut telah dinilai tidak membahayakan.

Untuk bangunan gedung yang rusak akibat bencana, diperkenankan untuk mengadakan perbaikan darurat atau mendirikan bangunan gedung darurat/sementara untuk kebutuhan darurat dalam batas waktupenggunaan tertentu dan Pemerintah Daerah dapat membebaskan dan/atau meringankan ketentuan perizinannya dengan tetap memperhatikan unsur keamanan, keselamatan dan kesehatan bagi manusia.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

#### Pasal 14

Cukup jelas.

#### Pasal 15

Ayat (1)

Hak Atas Tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam peraturanperundang-undangan dibidang Agraria (Pertanahan).

Tanda bukti kepemilikan/penguasaan tanah dapat berupa:

1. sertifikat hak atas tanah;
2. akte jual beli;
3. girik;
4. petuk; dan/atau
5. bukti kepemilikan/penguasaan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang agraria (pertanahan).

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

Ayat (2)

Izin pemanfaatan tanah pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dan dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis antara

pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.

Ayat (3)

Perjanjian tertulis menjadi pegangan/pedoman dan harus ditaati oleh kedua belah pihak yang membuatnya (*Asas Pacta Sunt Servanda*) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hukum perjanjian/perikatan.

Pasal 16

Ayat (1)

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi bahwa penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan gedung untuk bangunan gedung fungsi khusus merupakan kewenangan Pemerintah.

Ayat (2)

Dalam hal terjadi pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, maka pemegang hak kepemilikan bangunan gedung yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 17

Ayat (1)

IMB merupakan surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.

IMB merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam Penyelenggaraan bangunan gedung dan sebagai alat pengendali penyelenggaraan bangunan gedung.

Ayat (2)

Proses pemberian IMB harus mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan peraturan perundang-undangan.

Permohonan IMB merupakan proses awal untuk mendapatkan IMB. Pemerintah Daerah menyediakan formulir Permohonan IMB yang informatif dan berisikan antara lain:

1. Status Tanah;
2. Tanah milik sendiri; atau
3. Tanah milik pihak lain.

Data Pemohon IMB/Pemilik Bangunan Gedung:

1. Nama;
2. Alamat;
3. Tempat dan tanggal lahir;
4. Pekerjaan; dan
5. Nomor Kartu Tanda Penduduk (KTP);

Data lokasi:

1. Letak/alamat;
2. Batas-batas;
3. Luas; dan
4. Status kepemilikan.

Data rencana Bangunan Gedung:

1. Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung;
2. Luas Bangunan Gedung;

3. Jumlah lantai/ketinggian Bangunan Gedung;
4. KDB;
5. KLB; dan
6. KDH.

Data Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung:

1. Nama;
2. Alamat; dan
3. Penanggungjawab penyedia jasa perencana konstruksi bangunan gedung, rencana waktu pelaksanaan mendirikan bangunan gedung; dan perkiraan biaya pembangunan bangunan gedung.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi bahwa Penerbitan IMB untuk bangunan gedung fungsi khusus merupakan kewenangan Pemerintah.

Ayat (3)

Sebelum mengajukan permohonan IMB, setiap orang harus sudah memiliki Surat Keterangan Rencana Kota yang diperoleh secara cepat dan tanpa biaya.

Surat Keterangan Rencana Kota tersebut diberikan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan gambar peta lokasi tempat bangunan gedung yang akan didirikan oleh pemilik bangunan gedung.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

1. daerah rawan gempa/tsunami;
2. daerah rawan longsor;
3. daerah rawan banjir;
4. tanah pada lokasi yang tercemar (*Brown Field Area*);
5. kawasan pelestarian; dan/atau
6. kawasan yang diberlakukan arsitektur tertentu.

Ayat (6)

Persyaratan-persyaratan yang tercantum dalam Surat Keterangan Rencana Kota selanjutnya digunakan sebagai ketentuan oleh pemilik bangunan gedung dalam menyusun rencana teknis bangunan gedungnya, disamping persyaratan-persyaratan teknis lainnya sesuai fungsi dan klasifikasi bangunan gedungnya.

Pasal 18

Ayat (1)

Huruf a

Dalam hal Pemohon IMB adalah Pemilik Tanah, maka dokumen yang dilampirkan berupa:

1. Sertifikat kepemilikan atas tanah, yang dapat berupa Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan atau Hak Pakai; atau
2. Tanda bukti kepemilikan/penguasaan atas tanah lainnya. Untuk tanda bukti yang bukan dalam bentuk sertifikat kepemilikan atas tanah, diupayakan mendapatkan fatwa kepemilikan/penguasaan dari instansi yang berwenang.

Dalam hal Pemohon IMB adalah bukan sebagai Pemilik Tanah, maka dalam Permohonan IMB yang bersangkutan harus terdapat persetujuan secara tertulis dari pemilik tanah bahwa pemilik tanah menyetujui pemilik bangunan gedung untuk mendirikan bangunan

gedung dengan fungsi bangunan gedung yang disepakati, yang tertuang dalam bentuk perjanjian tertulis Izin Pemanfaatan Tanah antara Pemilik Tanah dengan Calon Pemilik Bangunan Gedung. Perjanjian tertulis tersebut harus dilampiri dengan *fotocopy* (salinan) tanda bukti kepemilikan/penguasaan atas tanah.

Huruf b

Data Pemilik Bangunan Gedung antara lain:

1. Nama;
2. Alamat;
3. Tempat dan tanggal lahir;
4. Pekerjaan; dan
5. Nomor Kartu Tanda Penduduk (KTP).

Huruf c

Rencana teknis bangunan gedung disusun oleh penyedia jasa perencana konstruksi bangunan gedung sesuai dengan kaidah-kaidah profesi atau oleh ahli adat berdasarkan Surat Keterangan Rencana Kota untuk lokasi yang bersangkutan dan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung yang berlaku sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang akan didirikan.

Rencana teknis bangunan gedung yang dilampirkan dalam permohonan IMB berupa pengembangan rencana bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal cukup prarencana bangunan gedung.

Huruf d

Hasil Amdal hanya untuk Bangunan Gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap Lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dibidang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Dalam hal dampak penting tersebut dapat diatasi secara teknis maka cukup dengan UKL-UPL.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Permohonan IMB yang memenuhi persyaratan harus diinformasikan kepada Pemohon IMB/pemilik bangunan gedung beserta besarnya biaya yang harus dibayar untuk mendapatkan IMB. Sedangkan bagi Permohonan IMB yang belum/tidak memenuhi persyaratan juga harus diinformasikan kepada Pemohon IMB/pemilik bangunan gedung untuk diperbaiki dan/atau dilengkapi.

Proses perizinan untuk bangunan gedung tertentu harus mendapatkan pertimbangan Teknis Tim Ahli Bangunan Gedung dan melalui proses dengar pendapat publik.

Proses perizinan bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mendapatkan pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung.

Proses perizinan untuk bangunan gedung fungsi khusus harus mendapat pengesahan dari pemerintah dan pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung serta melalui proses dengar pendapat publik.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi bahwa Pemerintah dalam melakukan pemeriksaan, penilaian dan persetujuan dalam rangka pemberian IMB untuk bangunan gedung fungsi khusus tetap berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah, termasuk proses mendapatkan Pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung dan Pendapat Publik serta penetapan besarnya biaya IMB.

Ayat (4)

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

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “peruntukan lokasi” adalah suatu ketentuan dalam RTRW tentang jenis fungsi atau kombinasi fungsi bangunan gedung yang boleh dibangun pada suatu persil/kaveling/blok peruntukan tertentu.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Dalam memberikan persetujuan mendirikan Bangunan Gedung, Bupati harus meminta pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

Jangka waktu sementara ditetapkan dengan mempertimbangkan RTRW dapat disusun dan ditetapkan. Dalam hal RTRW masih belum jelas kapan disusun dan ditetapkan, maka jangka waktu sementara tersebut ditetapkan paling lama 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang setiap 10 (sepuluh) tahun.

Ayat (5)

Dalam menetapkan RTRW untuk lokasi yang bersangkutan, Pemerintah Daerah harus mempertimbangkan IMB sementara yang telah dikeluarkan untuk lokasi yang bersangkutan.

Fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL yang telah ditetapkan 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 (6)

Fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan lokasi sebagai akibat perubahan RTRW, RDTRKP 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 (7)

Cukup jelas.

Pasal 21

Yang dimaksud dengan “intensitas Bangunan Gedung” adalah ketentuan teknis bangunan gedung antara lain tentang kepadatan bangunan gedung dan ketinggian bangunan gedung yang dipersyaratkan pada suatu lokasi/kawasan tertentu, yang meliputi KDB, KLB dan jumlah lantai Bangunan Gedung.

Pasal 22

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 diklasifikasikan ke dalam 3 (tiga) tingkatan, yang meliputi:

1. KDB Tinggi (lebih besar dari 60% sampai dengan 100%);
2. KDB Sedang (30% sampai dengan 60%); dan
3. KDB Rendah (lebih kecil dari 30%).

Untuk kawasan padat dan/atau pusat kota dapat ditetapkan KDB Tinggi dan/atau Sedang, sedangkan untuk kawasan renggang dan/atau fungsi resapan ditetapkan KDB Rendah.

#### Ayat (3)

Penetapan KDB dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan:

1. keandalan bangunan gedung;
2. keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang dan/atau tsunami;
3. kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan dan sanitasi;
4. kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan dan getaran;
5. kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi; dan
6. keserasian dalam hal perwujudan wajah kota.

Dalam hal pemilik tanah memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum, misalnya untuk taman atau prasarana dan sarana publik lainnya, maka pemilik tanah tersebut dapat diberikan kompensasi atau insentif oleh Pemerintah Daerah.

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

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Daya Dukung Lingkungan” adalah kemampuan lingkungan untuk menampung kegiatan dan segala akibat/dampak yang ditimbulkan yang ada didalamnya.

#### Ayat (4)

Cukup jelas.

### Pasal 23

#### Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “ketinggian bangunan gedung” merupakan tinggi maksimum bangunan gedung yang diizinkan pada lokasi tertentu.

#### Ayat (2)

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 gedung diklasifikasikan ke dalam 3 (tiga) tingkatan, yang meliputi:

1. bangunan gedung rendah, yaitu jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 3 (tiga) lantai;

2. bangunan gedung sedang, yaitu jumlah lantai bangunan gedung antara 3 (tiga) sampai dengan 5 (lima) lantai; dan
3. bangunan gedung tinggi, yaitu jumlah lantai bangunan gedung lebih dari 5 (lima) lantai.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

#### Pasal 24

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “jarak bebas Bangunan Gedung” adalah area di bagian depan, samping kiri dan kanan serta belakang bangunan gedung dalam 1 (satu) persil yang tidak boleh dibangun.

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Letak garis sempadan bangunan gedung terluar untuk daerah sepanjang sungai dan 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 ke dalam:

1. garis sempadan sungai bertanggul diluar kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan sungai dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar;
2. garis sempadan sungai bertanggul dalam kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan sungai dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar;
3. garis sempadan sungai tidak bertanggul di luar 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;
4. garis sempadan sungai tidak bertanggul dalam kawasan perkotaan, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada kedalaman sungai; dan
5. garis sempadan sungai yang terletak dikawasan lindung, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada fungsi kawasan lindung, besar-kecilnya sungai dan pengaruh pasang surut air laut pada sungai yang bersangkutan.

Letak garis sempadan bangunan gedung terluar untuk daerah jaringan tegangan tinggi, mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.



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

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

#### Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “pertimbangan keselamatan” adalah dalam hal bahaya kebakaran dan/atau bahaya banjir.

Yang dimaksud dengan “pertimbangan kesehatan” adalah dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan dan sanitasi.

Yang dimaksud dengan “pertimbangan kenyamanan” adalah dalam hal pandangan, kebisingan dan getaran.

Yang dimaksud dengan “pertimbangan kemudahan” adalah dalam hal:

1. aksesibilitas dan akses evakuasi;
2. keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; dan
3. ketinggian bahwa semakin tinggi bangunan gedung maka jarak bebasnya semakin besar.

#### Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “jaringan utilitas umum yang terletak di bawah permukaan tanah” adalah antara lain:

1. jaringan telepon;
2. jaringan listrik; dan
3. jaringan gas, yang melintas atau akan dibangun melintas kaveling/persil/lokasi/kawasan yang bersangkutan.

#### Ayat (6)

Cukup jelas.

### Pasal 25

Persyaratan arsitektur bangunan gedung dimaksudkan untuk mendorong perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungannya yang mampu mencerminkan jatidiri dan menjadi teladan bagi lingkungannya serta yang dapat secara arif mengakomodasikan nilai-nilai luhur budaya bangsa.

### Pasal 26

#### Ayat (1)

Pertimbangan terhadap kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur dan Lingkungan yang ada di sekitar bangunan gedung dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas Lingkungan, seperti:

1. melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur;
2. penggunaan bahan;
3. warna dan tekstur eksterior bangunan gedung; dan
4. penerapan penghematan energi pada bangunan gedung.

#### Ayat (2)

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

#### Ayat (3)

Misalnya kawasan berarsitektur tradisional atau kawasan berarsitektur modern.

#### Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “Tim Ahli Bangunan Gedung” adalah antara lain pakar arsitektur, pemuka adat setempat dan budayawan.

Yang dimaksud dengan “pendapat publik” adalah khususnya masyarakat yang tinggal pada lokasi/kawasan yang bersangkutan dan sekitarnya dimaksudkan agar ikut membahas, menyampaikan pendapat, menyepakati dan melaksanakan dengan kesadaran serta ikut memiliki. pendapat publik tersebut diperoleh melalui proses dengar pendapat publik atau forum dialog publik.

Ayat (5)

Cukup jelas.

## Pasal 27

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “tataruang dalam (*interior*)” adalah meliputi tata letak ruang dan tata ruang dalam bangunan gedung.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “efisiensi tata ruang dalam (*interior*)” adalah perbandingan antara ruang efektif dan ruang sirkulasi, tata letak perabot, dimensi ruang terhadap jumlah Pengguna/Penghuni dan lain-lain.

Yang dimaksud dengan “efektivitas tata ruang dalam (*interior*)” adalah tata letak ruang yang sesuai dengan fungsinya, kegiatan yang berlangsung didalamnya, hubungan antar-ruang dan lain-lain.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Pemenuhan persyaratan Keselamatan tataruang dalam (*Interior*) diwujudkan dalam bentuk penggunaan bahan bangunan gedung dan sarana jalan keluar.

Pemenuhan persyaratan kesehatan tataruang dalam (*interior*) diwujudkan dalam bentuk:

1. tata pencahayaan alami dan/atau buatan;
2. ventilasi udara alami dan/atau buatan; dan
3. penggunaan bahan bangunan gedung.

Pemenuhan persyaratan kenyamanan tata ruang-dalam (*interior*) diwujudkan dalam bentuk besaran ruang, sirkulasi dalam ruang dan penggunaan bahan bangunan gedung. Pemenuhan persyaratan Kemudahan tataruang dalam (*interior*) diwujudkan dalam bentuk pemenuhan aksesibilitas antar-ruang.

Ayat (5)

Cukup jelas.

## Pasal 28

Ayat (1)

Ruang luar bangunan gedung diwujudkan untuk mendukung pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan bangunan gedung, disamping untuk memwadahi kegiatan pendukung fungsi bangunan gedung dan daerah hijau di sekitar bangunan gedung.

RTH diwujudkan dengan memperhatikan potensi unsur-unsur alami yang ada dalam tapak, seperti danau, sungai dan tanah dan dapat berfungsi untuk kepentingan ekologis, sosial, ekonomi dan estetika.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “persyaratan daerah resapan” adalah berkaitan dengan pemenuhan persyaratan minimal KDH yang harus disediakan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “persyaratan akses penyelamatan bagi bangunan gedung untuk kepentingan umum” adalah berkaitan dengan penyediaan akses kendaraan penyelamatan, seperti

kendaraan pemadam kebakaran dan ambulans, untuk masuk ke dalam site bangunan gedung yang bersangkutan.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 29

Ayat (1)

Bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup.

Yang dimaksud dengan “Dampak Penting” adalah perubahan yang sangat mendasar pada suatu lingkungan yang diakibatkan oleh suatu usaha dan/atau kegiatan.

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

1. perubahan pada sifat-sifat fisik dan/atau hayati lingkungan yang melampaui baku mutu lingkungan berdasarkan peraturan perundang-undangan;
2. perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui berdasarkan pertimbangan ilmiah;
3. terancamnya dan/atau punahnya spesies-spesies yang langka dan/atau endemic dan/atau dilindungi menurut peraturan perundang-undangan atau kerusakan habitat alaminya;
4. kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung, seperti hutan lindung, cagar alam, taman nasional dan suaka margasatwa yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan;
5. rusaknya atau punahnya benda-benda dan bangunan gedung peninggalan sejarah yang bernilai tinggi;
6. perubahan areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi; dan/atau
7. timbulnya konflik atau kontroversi dengan masyarakat dan/atau instansi pemerintah.

Ayat (2)

Dalam hal dampak penting terhadap lingkungan dapat diselesaikan/diatasi/dikelola dengan teknologi, maka cukup dilakukan dengan UKL-UPL sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 30

Dalam implementasinya, analisis dampak lalu lintas dapat diintegrasikan dengan Amdal.

Pasal 31

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “kesatuan karakter” adalah dari aspek fungsional, sosial, ekonomi dan ekosistem.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “program Bangunan dan Lingkungan” adalah penjabaran lebih lanjut dari peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu, yang memuat:

1. Jenis Bangunan Gedung;

2. Jumlah Bangunan Gedung; dan
3. Besaran dan luasan Bangunan Gedung, serta kebutuhan RTH, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana Aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana penyehatan Lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru, misalnya memfasilitasi tempat makan karyawan dan sebagainya.

#### Huruf b

Yang dimaksud dengan “rencana umum dan panduan rancangan” adalah ketentuan-ketentuan Tata Bangunan dan Lingkungan yang memuat:

1. rencana peruntukan lahan mikro;
2. rencana perpetakan;
3. rencana tapak;
4. rencana sistem pergerakan;
5. rencana prasarana dan sarana lingkungan;
6. rencana aksesibilitas lingkungan; dan
7. rencana wujud visual bangunan gedung, untuk semua lapisan social yang berkepentingan dalam kawasan tersebut.

Rencana umum dan panduan rancangan tersebut dibuat dalam gambar 2 (dua) dimensi, gambar 3 (tiga) dimensi dan/atau maket trimatra.

#### Huruf c

Yang dimaksud dengan “rencana investasi” adalah arahan program investasi bangunan gedung dan lingkungannya berdasarkan program bangunan gedung dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana, yang memuat:

1. program investasi jangka pendek, yaitu 1 (satu) tahun sampai dengan 5 (lima) tahun;
2. program investasi jangka menengah, yaitu 5 (lima) tahun sampai dengan 20 (dua puluh) tahun; dan/atau
3. program investasi jangka panjang, yaitu sekurang-kurangnya 20 (dua puluh) tahun, yang disertai estimasi biaya investasi, baik penataan bangunan gedung lama maupun rencana pembangunan baru dan pengembangannya serta pola pendanaannya.

#### Huruf d

Yang dimaksud dengan “ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan” adalah persyaratan-persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang ditetapkan untuk kawasan yang bersangkutan, prosedur perizinan dan lembagayang bertanggung jawab dalam pengendalian pelaksanaan.

#### Ayat (3)

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

Dalam hal pengelolaan kawasan *real-estat* atau kawasan industri dikelola oleh suatu Badan Usaha Swasta, maka Badan Usaha Swasta tersebut dapat menyusun RTBL untuk kawasan yang bersangkutan dengan melibatkan masyarakat dan persetujuan Pemerintah Daerah.

Selanjutnya RTBL tersebut dapat disepakati dan ditetapkan sebagai alat pengendalian pembangunan dan pemanfaatan dalam kawasan yang bersangkutan.

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

Ayat (4)

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

Yang dimaksud dengan “perbaikan” adalah pola penanganan dengan titik berat kegiatan perbaikan dan pembangunan sarana dan prasarana lingkungan, termasuk sebagian aspek tata bangunan.

Yang dimaksud dengan “pengembangan kembali” adalah pola penanganan dengan titik berat kegiatan pemanfaatan ruang lingkungan bangunan gedung seoptimal mungkin berdasarkan RTRW, penciptaan ruang yang lebih berkualitas dan optimalisasi intensitas pembangunan bangunan gedung.

Yang dimaksud dengan “pembangunan baru” adalah pola penanganan dengan titik berat kegiatan membangun baru suatu lingkungan berdasarkan tata ruang dan prinsip-prinsip penataan bangunan; dan/atau

Yang dimaksud dengan “Pelestarian” adalah pola penanganan dengan titik berat kegiatan yang tetap menghidupkan kemajemukan dan keseimbangan fungsi lingkungan melalui upaya pelestarian dan/atau perlindungan bangunan gedung dan lingkungannya, diantaranya revitalisasi dan regenerasi.

Ayat (5)

Pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung dan pertimbangan pendapat publik dimaksudkan untuk mendapat hasil RTBL yang aplikatif dan disepakati oleh semua pihak.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 32

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “prasarana dan/atau sarana umum” adalah antara lain jalur Jalan dan/atau jalur hijau, daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air.

Yang dimaksud dengan “pihak yang berwenang” adalah pihak/instansi yang bertanggungjawab dalam penyelenggaraan prasarana dan/atau sarana umum yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Ayat (1)

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

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

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

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

Perencanaan struktur bangunan gedung juga harus mempertimbangkan:

1. ketahanan bahan bangunan gedung terhadap kerusakan yang disebabkan oleh cuaca, serangga perusak dan/atau jamur; dan
2. menjamin keandalan bangunan gedung sesuai umur layanan teknis yang direncanakan.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

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

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “Beban Muatan Tetap” adalah beban muatan mati atau berat sendiri bangunan gedung dan beban muatan hidup yang timbul akibat fungsi bangunan gedung.

Yang dimaksud dengan “Beban Muatan Sementara” adalah selain gempa dan angin, termasuk beban muatan yang timbul akibat benturan atau dorongan angin.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “bagian dari Struktur Bangunan Gedung” adalah seperti rangka, dinding geser, kolom, balok, lantai, lantai tanpa balok dan kombinasinya.

Yang dimaksud dengan “gempa rencana” adalah gempa rencana sebagaimana dijelaskan dalam SNI03-1726-2010 sebagai revisi SNI03-1726-2002, yang dijadikan sebagai persyaratan minimal perencanaan ketahanan gempa untuk struktur bangunan gedung dan non gedung.

Syarat-syarat perencanaan struktur bangunan gedung dan non gedung tahan gempa yang ditetapkan dalam SNI 03-1726-2010 sebagai revisi SNI 03-1726-2002, tidak berlaku untuk Bangunan sebagai berikut:

1. struktur bangunan dengan sistem struktur yang tidak umum atau yang masih memerlukan pembuktian tentang kelayakannya; dan
2. struktur jembatan kendaraan lalu lintas (jalan raya dan kereta api), struktur reaktor energi, struktur bangunan irigasi dan bendungan, struktur menara transmisi listrik dan struktur anjungan pelabuhan, anjungan lepas pantai serta struktur penahan gelombang.

Untuk struktur-struktur bangunan yang dikecualikan tersebut, perencanaan harus dilakukan dengan menggunakan tatacara dan pedoman perencanaan yang terkait dan melibatkan Tenaga Ahli Utama di bidang rekayasa struktur dan geoteknik.

SNI 03-1726-2010 sebagai revisi SNI 03-1726-2002 tentang Tata Cara Perencanaan Ketahanan Gempa untuk Struktur Bangunan Gedung dan Non Gedung, menentukan pengaruh gempa rencana yang harus ditinjau dalam perencanaan dan evaluasi Struktur Bangunan Gedung dan NonGedung sertaberbagai bagian dan peralatannya secara umum.

Dalam SNI 03-1726-2010 sebagai revisi SNI 03-1726-2002 tentang Tata Cara Perencanaan Ketahanan Gempa untuk Struktur Bangunan Gedung dan Non Gedung, Gempa rencana ditetapkan sebagai gempa dengan kemungkinan terlewati besarnya selama umur Struktur Bangunan 50 (lima puluh) tahun adalah sebesar 2% (dua perseratus).

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “detail” adalah kemampuan struktur bangunan gedung untuk mempertahankan kekuatan dan kekakuan yang cukup, sehingga struktur bangunan gedung tersebut tetap berdiri walaupun sudah berada dalam kondisi diambang keruntuhan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

## Pasal 35

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Huruf a

Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus mempunyai sistem proteksi pasif yang merupakan proteksi terhadap pengguna/penghuni bangunan gedung dan hartabenda, berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung sehingga dapat melindungi pengguna/penghuni bangunan gedung dan harta benda dari kerugian saat terjadi kebakaran.

Pengaturan komponen arsitektur dan Struktur Bangunan Gedung tersebut, antara lain:

1. penggunaan bahan bangunan gedung dan konstruksi yang tahan api;
2. kompartemenisasi dan pemisahan; dan
3. perlindungan pada bukaan.

Yang dimaksud dengan “pemisahan” adalah pemisahan *vertical* pada bukaan dinding luar, pemisahan oleh dinding tahan api dan pemisahan pada *shaft lift*.

Yang dimaksud dengan “bukaan” adalah lubang pada dinding atau lubang utilitas (seperti ducting AC dan plumbing) yang harus dilindungi atau diberi katup penyetop api dan asap untuk mencegah merambatnya api dan asap ke ruang lainnya.

#### Huruf b

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

Yang dimaksud dengan “penyediaan peralatan pengamanan kebakaran sebagai sistem proteksi aktif” adalah antara lain:

1. penyediaan sistem deteksi dan alarm kebakaran;
2. hidran kebakaran diluar dandi dalam bangunan gedung;
3. alat pemadam api ringan; dan/atau
4. sprinkler.

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

#### Huruf c

Cukup jelas.

#### Huruf d

Cukup jelas.

#### Huruf e

Cukup jelas.

#### Ayat (3)

Cukup jelas.

#### Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau dengan jumlah pengguna/Penghuni tertentu”, adalah antara lain:

1. bangunan gedung untuk kepentingan umum dengan pengguna/penghuni bangunan gedung minimal 500 (lima ratus) orang atau yang memiliki luas lantai minimal 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) dan/atau mempunyai ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai;
2. bangunan gedung perindustrian dengan jumlah pengguna/penghuni bangunan gedung minimal 500 (lima ratus) orang atau yang memiliki luas lantai minimal 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) atau luas site/areal lebih dari 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) dan/atau



terdapat bahan berbahaya yang mudah terbakar; dan bangunan gedung fungsi khusus.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “sistem pengamanan” adalah antara lain dengan melakukan pemeriksaan baik dengan cara manual maupun dengan peralatan detektor terhadap kemungkinan bahwa pengunjung membawa benda-benda berbahaya yang dapat digunakan untuk meledakkan dan/atau membakar bangunan gedung dan/atau pengguna/pengunjung yang ada di dalam bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Pelayanan Umum lainnya”, adalah antara lain:

1. kantor pos;
2. kantor polisi;
3. kantor kelurahan; dan
4. bangunan gedung parkir.

Bangunan gedung parkir baik yang berdiri sendiri maupun yang menjadi 1 (satu) dengan bangunan gedung fungsi utama, setiap lantainya harus mempunyai sistem ventilasi alami permanen yang memadai.

Huruf a

Yang dimaksud dengan “bukaan permanen” adalah bagian pada dinding yang terbuka secara tetap untuk memungkinkan sirkulasi udara.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “persyaratan system ventilasi mekanik/buatan”, adalah antara lain:

1. penempatan fan sebagai ventilasi mekanik/buatan harus memungkinkan pelepasan udara keluar dan masuknya udara segar atau sebaliknya;

2. dalam hal digunakan system ventilasi mekanik/buatan maka sistem tersebut harus bekerja secara terus menerus selama ruang tersebut dihuni;
3. penggunaan sistem ventilasi mekanik/buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung;
4. bangunan gedung atau ruang parker tertutup harus dilengkapi dengan sistem ventilasi mekanik/buatan untuk pertukaran udara; dan
5. gas buang mobil pada setiap lantai ruang parker bawah tanah (basemen) tidak boleh mencemari udara bersih pada lantai lainnya.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

#### Pasal 41

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Sistem Pencahayaan Buatan” adalah penyediaan penerangan buatan melalui instalasi listrik dan/atau sistem energi dalam bangunan gedung agar pengguna/ penghuni didalam bangunan gedung dapat melakukan kegiatannya sesuai fungsi bangunan gedung.

Ayat (2)

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

Dinding tembus cahaya antara lain dinding yang menggunakan kaca.

Atap tembus cahaya antara lain penggunaan genteng kaca atau *skylight*.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

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

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “silau” adalah sebagai akibat penggunaan pencahayaan alami dari sumber, seperti sinar matahari langsung, langit yang cerah, objek luar dan pantulan kaca.

Hal tersebut perlu dikendalikan agar tidak mengganggu tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung.

Ayat (5)

Sistem pencahayaan darurat yang berupa lampu darurat dipasang pada Lobby dan koridor serta ruangan yang mempunyai luas lebih dari 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi).

Ayat (6)  
Cukup jelas.

Ayat (7)  
Cukup jelas.

Pasal 42  
Cukup jelas.

Pasal 43

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Yang dimaksud dengan “sumber air lainnya” adalah antara lain dapat berupa air tanah, air permukaan dan/atau air hujan.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas

Pasal 44

Ayat (1)  
Sistem pengolahan air limbah dapat berupa:  
1. sistem pengolahan air limbah yang berdiri sendiri, seperti septic tank; atau  
2. sistem pengolahan air limbah terintegrasi dalam suatu lingkungan/kawasan/kota.

Huruf a  
Cukup jelas.

Huruf b  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Pasal 45

Ayat (1)  
Huruf a  
Fasilitas penampungan dan/atau pengolahan sampah disediakan pada setiap bangunan gedung dan/atau terpadu dalam suatu kawasan.

Huruf b  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah, diperhitungkan dengan mempertimbangkan sistem pengelolaan sampah kota.

Huruf a  
Cukup jelas.

Huruf b  
Cukup jelas.

Huruf c  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

#### Pasal 46

Ayat (1)  
Huruf a  
Cukup jelas.

Huruf b  
Yang dimaksud dengan “Permeabilitas Tanah” adalah daya serap tanah terhadap air hujan.

Huruf c  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Yang dimaksud dengan “daerah tertentu” adalah:  
1. Daerah yang muka airtanahnyatinggi, diukur sekurang- kurangnya 3 (tiga) meter dari permukaan tanah; atau  
2. daerah-daerah lereng/pegunungan yang secara geoteknik mudah longsor.

Untuk daerah yang tinggi muka air tanahnya kurang dari 3 m (tiga meter) atau *permeabilitas* tanahnya kurang dari 2 cm/jam (dua centimeter per jam) atau persyaratan jaraknya tidak memenuhi syarat, maka air hujan langsung dialirkan kesistem penampungan air hujan terpusat seperti waduk, melalui sistem *drainase* lingkungan/kota.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Ayat (6)  
Cukup jelas.

#### Pasal 47

Cukup jelas.

#### Pasal 48

Cukup jelas.

#### Pasal 49

Ayat (1)  
Huruf a  
Yang dimaksud dengan pertimbangan “Fungsi Ruang di Dalam Bangunan Gedung” adalah ditinjau dari tingkat kepentingan publik atau pribadi dan efisiensi pencapaian ruang.

Huruf b  
Cukup jelas.

Huruf c  
Cukup jelas.

Huruf d  
Cukup jelas.

Huruf e

Yang dimaksud dengan pertimbangan “Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung ”adalah antara lain kemudahan pencapaian ketangga/pintu darurat dalam hal terjadi keadaan darurat,seperti gempa dan/atau kebakaran.

Yang dimaksud dengan pertimbangan “Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung” adalah antara lain dari kemungkinan adanya sirkulasi udara segar dan/atau pencahayaan alami.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 50

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan pertimbangan “fungsi ruang di dalam bangunan gedung” adalah dimaksudkan agar diperoleh dimensi yang memberikan kenyamanan pengguna/penghuni dalam melakukan kegiatannya.

Huruf b

Yang dimaksud dengan pertimbangan “Aksesibilitas Ruang di dalam Bangunan Gedung” adalah dimaksudkan agar diperoleh dimensi yang memberikan kenyamanan pengguna/penghuni dalam melakukan kegiatannya.

Huruf c

Yang dimaksud dengan pertimbangan “Jumlah Pengguna/ Penghuni di dalam Bangunan Gedung” adalah dimaksudkan agar diperoleh dimensi yang memberikan kenyamanan pengguna/penghuni dalam melakukan kegiatannya.

Huruf d

Yang dimaksud dengan pertimbangan “Perabot/Peralatan di dalam Bangunan Gedung” adalah dimaksudkan agar diperoleh dimensi yang memberikan kenyamanan pengguna/penghuni dalam melakukan kegiatannya.

Huruf e

Yang dimaksud dengan pertimbangan “Sirkulasi Antar Ruang Horizontal” adalah antara lain lantai berjalan (*travelator*), koridor dan/atau *Hall*.

Yang dimaksud dengan pertimbangan “Sirkulasi Antar Ruang Vertikal” adalah antara lain ram, tangga, tangga berjalan (*eskalator*), lantai berjalan (*travelator*) dan/atau *lift (evalator)*.

huruf f

Yang dimaksud dengan pertimbangan “Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung ”adalah antara lain kemudahan pencapaian ketangga/pintu darurat dalam hal terjadi keadaan darurat seperti gempa dan/atau kebakaran.

Yang dimaksud dengan pertimbangan “Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung ”adalah antara lain dari kemungkinan adanya sirkulasi udara segar dan/atau pencahayaan alami.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 51

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pengaturan tingkat temperature dan kelembaban udara dapat menggunakan peralatan pengkondisian udara, seperti air conditioning (AC).

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “potensi ruang luar Bangunan Gedung” adalah seperti bukit, perlu dimanfaatkan untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dalam bangunan gedung.

Huruf f

RTH, perlu dimanfaatkan untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dalam bangunan gedung.

Huruf g

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 53

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “kenyamanan terhadap tingkat getaran pada bangunan gedung” adalah suatu keadaan dengan tingkat getaran yang tidak menimbulkan gangguan bagi kesehatan dan kenyamanan seseorang dalam melakukan kegiatannya.

Getaran dapat berupa getaran kejut, getaran mekanik atau seismik, baik yang berasal dari dalam bangunan gedung maupun dari luar bangunan gedung.

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

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Sumber Getar” adalah:

1. sumber getar tetap, seperti *genset*, *ahu* dan mesin *lift (evalator)*; dan
2. sumber getar tidak tetap, seperti gempa, pesawat terbang dan kegiatan konstruksi.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 54

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “kenyamanan terhadap tingkat kebisingan pada bangunan gedung” adalah keadaan dengan tingkat kebisingan yang tidak menimbulkan gangguan pendengaran, kesehatan dan kenyamanan bagi seseorang dalam melakukan kegiatan.

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

Penataan ruang kawasan dilakukan dengan menempatkan bangunan gedung yang karena fungsinya menimbulkan kebisingan, seperti:

1. pabrik dan bengkel ditempatkan pada zona industri; dan
2. bandara ditempatkan pada zona yang cukup jauh dari lingkungan permukiman.

Pembangunan jalan bebas hambatan (jalan tol) di lingkungan permukiman atau pusat kota yang sudah terbangun, maka jalan tersebut harus dilengkapi dengan sarana peredam kebisingan akibat laju kendaraan bermotor.

Untuk bangunan gedung yang didirikan pada lokasi yang mempunyai tingkat kebisingan yang mengganggu, pengaturannya dimulai sejak tahap perencanaan teknis bangunan gedung, baik melalui desain bangunan gedung maupun melalui penataan ruang kawasan dengan memperhatikan batas ambang bising, misalnya batas ambang bising untuk kawasan permukiman adalah sebesar 60 dB (enam puluh desibel) diukur sejauh 3 m (tiga meter) dari sumber suara.

Arsitektur bangunan gedung dan/atau ruang-ruang dalam bangunan gedungsertapenggunaan peralatan dan/atau bahan untuk mewujudkan tingkat kenyamanan yang diinginkan dalam menanggulangi gangguan kebisingan, tetap mempertimbangkan pemenuhan terhadap persyaratan keselamatan, kesehatan dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang bersangkutan.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Sumber Bising” adalah sumber suara yang mengganggu berupa dengung, gema atau gaung/pantulan suara yang tidak teratur.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

#### Pasal 56

##### Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “mudah” adalah antara lain kejelasan dalam menuju ke lokasi dan diberi keterangan serta menghindari resiko terjebak.

Yang dimaksud dengan “aman” adalah antara lain terpisah dengan Jalan ke luar untuk kebakaran, kemiringan permukaan lantai dan tangga serta bordes yang mempunyai pegangan atau pengaman.

Yang dimaksud dengan “nyaman” adalah antara lain memenuhi ukuran dan syarat yang memadai.

##### Ayat (2)

Cukup jelas.

#### Pasal 57

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

#### Pasal 58

##### Ayat (1)

Cukup jelas.

##### Ayat (2)

Cukup jelas.

##### Ayat (3)

Terutama untuk ruangan yang digunakan oleh pengguna/penghuni dengan jumlah yang besar/banyak, seperti:

1. ruang pertemuan;
2. ruang kelas;
3. ruang ibadah;
4. tempat pertunjukan; dan
5. koridor, pintunya harus membuka ke arah luar.

##### Ayat (4)

Cukup jelas.

##### Ayat (5)

Cukup jelas.

#### Pasal 59

##### Ayat (1)

Cukup jelas.

##### Ayat (2)

Cukup jelas.

##### Ayat (3)

Pemerintah Daerah dengan pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung dapat menetapkan penggunaan *lift (evaluator)* pada bangunan gedung dengan ketinggian dimulai 3 (tiga) lantai.

Pemilik bangunan gedung yang ketinggian bangunan gedungnya di bawah 5 (lima) lantai dan bermaksud menyediakan *lift (evaluator)*, harus memenuhi ketentuan perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan *lift (evaluator)* sesuai dengan pedoman teknis dan standar teknis yang berlaku.

##### Ayat (4)

Cukup jelas.

##### Ayat (5)

*Saf* (ruang luncur) *lift (evaluator)* kebakaran harus tahan api.



Ayat (6)  
Cukup jelas.

Ayat (7)  
Cukup jelas.

## Pasal 60

Ayat (1)  
Untuk bangunan gedung bertingkat, sarana evakuasi/jalan keluar termasuk penyediaan tangga darurat/kebakaran.

### Huruf a

Yang dimaksud dengan “Sistem Peringatan Bahaya Bagi Pengguna/Penghuni Bangunan Gedung” adalah berupa sistem alarm kebakaran dan/atau sistem peringatan menggunakan audio (tata suara).

### Huruf b

Cukup jelas.

### Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat, termasuk menyediakan rencana tindak darurat penanggulangan bencana pada bangunan gedung.  
Bangunan Gedung Tertentu misalnya jumlah pengguna/penghuni lebih dari 500 (lima ratus) orang atau luas lebih dari 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) dan/atau ketinggian lebih dari 5 (lima) lantai.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

## Pasal 61

Ayat (1)  
RumahTinggal yang berupa rumah tinggal tunggaldan rumah deret sederhana tidak diwajibkan dilengkapi dengan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lansia.  
Bangunan gedung fungsi hunian seperti apartemen, asrama, rumah susun, flat dan sejenisnya tetap diharuskan menyediakan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lansia.

Ayat (2)  
Huruf a  
Toilet untuk penyandang cacat dan lansia disediakan secara khusus dengan dimensi ruang dan pintu tertentu yang memudahkan penyandang cacat dapat menggunakannya secara mandiri.

### Huruf b

Tempat parkir merupakan area parkir dan area naik-turun kendaraan khusus bagi penyandang cacat dan lansia yang dilengkapi dengan jalur aksesibilitasdan memungkinkan naik-turunnya kursi roda.

### Huruf c

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

Huruf d

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

Huruf e

Rambu dan marka merupakan tanda-tanda yang bersifat verbal, visual atau tanda-tanda yang dapat dirasa atau diraba. rambu dan marka penanda bagi penyandang cacat dan lansia antara lain berupa:

1. rambu arah dan tujuan pada jalur pedestrian;
2. rambu pada kamar mandi/WC umum;
3. rambu pada telepon umum;
4. rambu parkir khusus; dan
5. rambu huruf timbul/braille, marka adalah tanda yang dibuat/digambar/ditulis pada bidang halaman/lantai/jalan.

Huruf f

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

Huruf g

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

Huruf h

Tangga merupakan fasilitas pergerakan vertical yang aman bagi penyandang cacat dan lansia.

Huruf i

Untuk bangunan gedung bertingkat yang menggunakan *lift (evalator)*, ketinggian tombol *lift (evalator)* dimungkinkan untuk dijangkau oleh pengguna kursi roda dan dilengkapi dengan perangkat untuk penyandang cacat tuna rungu dan tuna netra.

Ayat (3)

Dalam hal bangunan gedung bertingkat tersebut tidak dilengkapi dengan *lift (evalator)*, maka disediakan sarana lain yang memungkinkan penyandang cacat dan lansia untuk mencapai lantai yang dituju.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 62

Ayat (1)

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

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

Huruf d

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

Huruf e

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

Huruf f

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

Huruf g

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “kaidah Pembangunan yang berlaku” adalah memungkinkan sistem Pembangunan antara lain dengan cara:

1. Desain dan Bangun (Design Build);
2. Bangun Guna Serah (Build, Operate and Transfer/BOT); atau
3. Bangun Milik Guna (Build, Own, Operate/BOO).

Pasal 65

Ayat (1)

Rencana teknis bangunan gedung untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana, dapat disiapkan oleh pemilik bangunan gedung dengan tetap memenuhi persyaratan dokumen rencana teknis bangunan gedung untuk mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah.

Rumah deret sederhana adalah rumah deret yang terdiri lebih dari 2 (dua) unit hunian tidak bertingkat yang konstruksinya sederhana dan menyatu 1 (satu) sama lain.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

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

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

#### Pasal 66

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dokumen rencana teknis bangunan gedung yang belum lengkap dikembalikan untuk dilengkapi.

Ayat (3)

Dokumen rencana teknis bangunan gedung yang belum lengkap tidak dilakukan penilaian.

Ayat (4)

Penetapan status sebagai bangunan gedung untuk kepentingan umum dilakukan oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus merupakan kewenangan Pemerintah.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

#### Pasal 67

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dalam upaya memberikan pelayanan yang cepat, efektif dan efisien, maka Bupati dapat menunjuk Pejabat Organisasi Perangkat Daerah yang bertanggung jawab dalam pembinaan bangunan gedung di Daerah untuk menerbitkan IMB.

Kewenangan untuk menerbitkan IMB untuk bangunan gedung fungsi khusus merupakan kewenangan Pemerintah setelah mendapat Pertimbangan Teknis Tim Ahli Bangunan Gedung dan dengar pendapat publik, dengan tetap berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah.

#### Pasal 68

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Intensitas (tingkat) kerusakan bangunan gedung dapat digolongkan ke dalam 3 (tiga) tingkat kerusakan, yang meliputi:

1. kerusakan ringan;

kerusakan ringan adalah kerusakan terutama pada komponen nonstruktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai dan dinding pengisi; dan perawatan untuk tingkat kerusakan ringan, biayanya maksimum adalah sebesar 35% (tiga puluh lima perseratus) dari harga satuan tertinggi pembangunan bangunan gedung baru yang berlaku, untuk tipe/kelas dan lokasi yang sama.

2. kerusakan sedang

kerusakan sedang adalah kerusakan pada sebagian komponen non struktural dan/atau komponen struktural, seperti struktur atap, lantai dan lain-lain; dan perawatan untuk tingkat kerusakan sedang, biayanya maksimum adalah sebesar 45% (empat puluh lima perseratus) dari harga satuan tertinggi pembangunan bangunan gedung baru yang berlaku, untuk tipe/kelas dan lokasi yang sama.

3. kerusakan berat

kerusakan berat adalah kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan, baik struktural maupun nonstruktural yang dalam hal setelah diperbaiki masih dapat berfungsi dengan baik sebagaimana mestinya. perawatan untuk tingkat kerusakan berat, biayanya maksimum adalah sebesar 65% (enam puluh lima perseratus) dari harga satuan tertinggi pembangunan bangunan gedung baru yang berlaku, untuk tipe/kelas dan lokasi yang sama.

Pasal 69

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “dokumen pelaksanaan” adalah Dokumen Rencana Teknis Bangunan Gedung yang telah disetujui dan disahkan, termasuk gambar-gambar kerja pelaksanaan (Shop Drawings) yang merupakan bagian dari Dokumen Ikatan Kerja.

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

Yang dimaksud dengan “pemeriksaan keterlaksanaan konstruksi (Constructability)” adalah kondisi yang menggambarkan apakah bagian-bagian tertentu dan/atau seluruh bagian Bangunan Gedung

yang dibuat Rencana Teknisnya dapat dilaksanakan sesuai dengan kondisidi lapangan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “Kegiatan Masa Pemeliharaan Kontruksi” adalah meliputi pelaksanaan ujicoba operasi bangunan gedung dankelengkapannya, pelatihan tenaga operator yang diperlukan dan penyiapan buku pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung dan kelengkapannya.

Ayat (5)

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

Ayat (6)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Pedoman Pengoperasian Dan Pemeliharaan Bangunan Gedung” adalah petunjuk teknis pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan dan perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung (*manual operation and maintenance*).

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Ayat (7)

Yang dimaksud dengan “penerapan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3)” adalah termasuk penerapan Sistem Manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja (SMK3).

Pasal 70

Ayat (1)

Pemerintah Daerah melakukan pengawasan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung melalui mekanisme:

Penerbitan IMB pada saat Bangunan Gedung akan dibangun; dan

Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung pada saat Bangunan Gedung selesai dibangun.

Pemerintah Daerah dapat melakukan pengawasan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung yang memiliki indikasi pelanggaran terhadap IMB dan/atau pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung yang membahayakan Lingkungan.

Huruf a

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

Huruf b

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

Ayat (2)

Dalam hal pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dilakukan sendiri oleh pemilik bangunan gedung, maka pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung tersebut dilakukan terutama pada pengawasan:

1. mutu pembangunan bangunan gedung; dan
2. waktu pembangunan bangunan gedung.

Dalam hal pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi bangunan gedung, maka pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi:

1. mutu pembangunan bangunan gedung;
2. waktu pembangunan bangunan gedung; dan
3. biaya pembangunan bangunan gedung.

Hasil kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung berupa:

1. laporan kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung;
2. hasil kaji ulang terhadap laporan kemajuan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; dan
3. laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Ayat (3)

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

Manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung tersebut digunakan untuk pelaksanaan pekerjaan konstruksi bangunan gedung yang memiliki kriteria:

1. jumlah lantai lebih dari 4 (empat) lantai;
2. luas total bangunan gedung lebih dari 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi);
3. bangunan gedung fungsi khusus;
4. keperluan untuk melibatkan lebih dari 1 (satu) penyedia jasa perencanaan konstruksi bangunan gedung maupun penyedia jasa pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; dan/atau
5. waktu pelaksanaan lebih dari 1 (satu) tahun anggaran (*multiyears project*).

Ayat (4)

Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung dilakukan setelah konstruksi bangunan gedung selesai dan dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi bangunan gedung, sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung.

Dalam hal pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dilakukan oleh pemilik bangunan gedung, maka pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh Aparatur Pemerintah Daerah berdasarkan laporan dari Pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah bahwa bangunan gedungnya telah selesai dibangun.

Ayat (5)

Cukup jelas.

#### Pasal 71

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung untuk Kepentingan Umum” adalah diantaranya hotel, perkantoran, mal dan apartemen. pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum tersebut harus mengikuti program pertanggung jawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung, bencana alam dan/atau huru-hara selama pemanfaatan bangunan gedung.

Program pertanggung jawaban tersebut antara lain perlindungan terhadap aset dan pengguna/penghuni bangunan gedung.

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

#### Pasal 72

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Untuk bangunan gedung yang menggunakan bahan bangunan gedung yang dapat diserang oleh jamur dan serangga (seperti rayap dan kumbang), lingkup pemeliharannya termasuk pengawetan bahan bangunan gedung tersebut.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

#### Pasal 73

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)



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

Ayat (3)

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

Intensitas (tingkat) kerusakan bangunan gedung dapat berupa kerusakan ringan, kerusakan sedang atau kerusakan berat.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Perawatan Bangunan Gedung yang memiliki Kompleksitas Teknis Tinggi” adalah pekerjaan perawatan bangunan gedung yang dalam pelaksanaannya menggunakan peralatan berat, peralatan khusus dan tenaga ahliserta tenaga terampil.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Cukup jelas.

Ayat (11)

Cukup jelas.

Pasal 74

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “dokumen administratif” adalah dokumen yang berkaitan dengan pemenuhan persyaratan administratif bangunan gedung, antara lain dokumen kepemilikan bangunan gedung, dokumen kepemilikan tanah dan dokumen IMB.

Dokumen “pelaksanaan” adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, seperti *as built drawings* dan Dokumen Ikatan Kerja.

Dokumen “Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung” adalah dokumen hasil kegiatan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, yang meliputi:

1. laporan pemeriksaan berkala bangunan gedung;

2. laporan pengecekan dan pengujian peralatan dan perlengkapan bangunan gedung; dan
3. laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan bangunan gedung.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Yang dimaksud dengan “Kerangka Acuan Kerja” adalah pedoman penugasan yang disepakati oleh pemilik bangunan gedung dan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung.

Ayat (8)

Pemerintah Daerah dalam melakukan pengkajian teknis bangunan gedung bekerja sama dengan asosiasi keahlian (profesi) di bidang bangunan gedung.

Pemerintah Daerah dan Asosiasi Keahlian (profesi) dibidang bangunan gedung tersebut melakukan pembinaan untuk pengembangan profesi penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung.

Ayat (9)

Cukup jelas.

## Pasal 75

Ayat (1)

Untuk Rumah Tinggal Tunggal Sederhana atau Rumah Deret Sederhana tidak diperlukan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung. Yang dimaksud dengan “Rumah Tinggal Tunggal Sederhana” atau “Rumah Deret Sederhana” adalah rumah tinggal tidak bertingkat dengan total luas lantai maksimal 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) dan total luas tanah maksimal 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi).

Untuk perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung diperlukan pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung.

Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung tersebut dilakukan oleh Pengkaji Teknis Bangunan Gedung, termasuk kegiatan pemeriksaan terhadap dampak yang ditimbulkan atas pemanfaatan bangunan gedung terhadap lingkungannya sesuai dengan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung dalam IMB.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pemberian Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung untuk sebagian bangunan gedung hanya dapat diberikan dalam hal unit bangunan gedungnya terpisah secara horizontal atau terpisah secara kesatuan konstruksi.

Ayat (4)

Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung oleh Penyedia Jasa Pengkajian Teknis Bangunan

Gedung menjadi tanggungjawab pemilik bangunan gedung atau pengguna/penghuni bangunan gedung.

Pemerintah Daerah dalam melakukan pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung dapat mengikutsertakan pengkaji teknis bangunan gedung profesional dan pemilik bangunan (*building inspector*) yang bersertifikat, sedangkan pemilik bangunan gedung tetap bertanggungjawab dan berkewajiban untuk menjaga keandalan bangunan gedung.

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

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Ayat (1)

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

Antisipasi terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung yang disebabkan oleh umur bangunan gedung, kebakaran, bencana alam dan/atau huru-hara antara lain melalui program pertanggungjanaan. Hal ini dapat menjadi bagian dari program insentif Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 78

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan Berskala Lokal Atau Setempat” adalah seperti Museum Kata, Bendungan Pice dan E.C (*Electrishe Centrale*) Samak-Manggar.

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan berskala Nasional” adalah bangunan gedung yang memiliki nilai strategis dan merupakan aset Nasional.

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan berskala internasional” adalah bangunan gedung yang merupakan milik dunia.

Huruf b

Yang dimaksud dengan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan berskala Provinsi.

Ayat (6)

Penetapan sebagai bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dapat ditinjau secara berkala minimal 5 (lima) tahun sekali.

Ayat (7)

Dalam hal pemilik bangunan gedung berkeberatan atas usulan penetapan perlindungan dan pelestarian, maka Pemerintah, Pemerintah Daerah dan masyarakat berupaya memberikan solusi terbaik bagi pemilik bangunan gedung tersebut, antara lain dengan memberikan insentif atau membeli bangunan gedung tersebut dengan harga yang wajar.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 79

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Dalam hal ini, fungsi bangunan gedung tersebut dapat berubah secara terbatas, misalnya sebagai museum atau sejenisnya, sepanjang masih dalam batas-batas ketentuan RTRW.

Ayat (4)

Dalam hal ini, fungsi bangunan gedung tersebut dapat berubah sepanjang:

1. mendukung tujuan utama Pelestarian dan Pemanfaatannya;
2. tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan Pelestariannya; dan
3. masih dalam batas-batas ketentuan RTRW.

Ayat (5)

Dalam hal ini, fungsi bangunan gedung tersebut dapat berubah sepanjang:

1. mendukung tujuan utama Pelestarian dan Pemanfaatannya;
2. tidak menghilangkan nilai-nilai Perlindungan dan Pelestariannya; dan
3. masih dalam batas-batas ketentuan RTRW.

Pasal 80

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Dokumentasi dilakukan dengan memanfaatkan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, seperti sistem informasi geografis, komputerisasi dan teknologi digital.

Pasal 81

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” adalah antara lain peraturan perundang-undangan di bidang cagar budaya.

Ayat (4)

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

Ayat (5)

Insentif dapat berupa bantuan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan berkala, kompensasi pengelolaan bangunan gedung dan/atau insentif lain berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Insentif dalam bentuk bantuan pemeliharaan, perawatan dan/atau pemeriksaan berkala diberikan untuk bangunan gedung yang tidak dimanfaatkan secara komersial, seperti hunian atau museum.

Insentif dalam bentuk kompensasi pengelolaan bangunan gedung diberikan untuk bangunan gedung yang dimanfaatkan secara komersial, seperti hotel atau sarana wisata (toko cinderamata).

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “Pertimbangan Keamanan Dan Keselamatan Masyarakat dan Lingkungannya” adalah dimaksudkan terhadap kemungkinan resiko yang akan timbul akibat kegiatan pembongkaran bangunan gedung yang berakibat terancamnya keselamatan masyarakat dan kerusakan lingkungannya.

Dalam hal ini pemilik bangunan gedung dapat mengikuti program pertanggungungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 85

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Laporan dari Masyarakat” adalah mengikuti ketentuan tentang peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

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

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Cukup jelas.

## Pasal 86

Ayat (1)

Pemilik bangunan gedung untuk bangunan gedung fungsi khusus dapat mengajukan pembongkaran bangunan gedung dengan menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada Pemerintah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Terbitnya Surat Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung sekaligus mencabut Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang ada.

Kewenangan untuk menerbitkan Surat Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung untuk bangunan gedung fungsi khusus merupakan kewenangan Pemerintah.

Penetapan Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung untuk bangunan gedung tertentu dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan hasil dengar pendapat publik.

Ayat (4)

Dalam hal pemilik bangunan gedung untuk bangunan gedung rumah tinggal mengajukan pemberitahuan secara tertulis untuk membongkar bangunan gedungnya untuk diperbaiki, diperluas dan/atau diubah fungsinya, maka dengan terbitnya IMB yang baru secara otomatis mengubah data pada Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedungnya.

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

## Pasal 87

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “Penyedia Jasa Pembongkaran Bangunan Gedung” adalah penyedia jasa yang mempunyai pengalaman dan kompetensi untuk membongkar bangunan gedung, baik secara umum maupun secara khusus dengan menggunakan peralatan dan/atau teknologi tertentu, misalnya dengan menggunakan bahan peledak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pencabutan Surat Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung berarti penghidupan kembali data kepemilikan bangunan gedung.

Ayat (4)

Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung terdiri atas:

1. konsep dan gambar rencana pembongkaran bangunan gedung;
2. gambar detail pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung;
3. rencana kerja dan syarat-syarat (rks) pembongkaran bangunan gedung;
4. jadwal, metode dan tahapan pembongkaran bangunan gedung;
5. rencana pengamanan lingkungan; dan
6. rencana lokasi tempat pembuangan limbah pembongkaran bangunan gedung.

Keharusan penggunaan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung diberitahukan secara tertulis didalam surat perintah pembongkaran bangunan gedung atau surat persetujuan pembongkaran bangunan gedung kepada pemilik bangunan gedung oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus merupakan kewenangan Pemerintah.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Dalam hal pembongkaran bangunan gedung berdasarkan usulan dari pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna/penghuni bangunan gedung, maka sosialisasi dan pemberitahuan secara tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung dilakukan oleh pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna/penghuni bangunan gedung bersama-sama dengan Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Ayat (1)

Pada saat memproses perizinan bangunan gedung, Pemerintah Daerah mendaftarkan sekaligus mendaftarkan bangunan gedung dalam database bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Data-data yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah dalam melakukan pendataan bangunan gedung antara lain:

1. Data umum, berisi tentang:
  - a. data pemilik bangunan gedung;

- b. data bangunan gedung; dan
  - c. data tanah.
2. Data teknis bangunan gedung, berisi tentang data-data yang sifatnya teknis seperti:
- a. data teknis arsitektur;
  - b. data teknis struktur;
  - c. data teknis utilitas; dan
  - d. data penyedia jasa, yang meliputi:
    - penyedia jasa perencanaan (struktur, arsitektur dan utilitas).
    - penyedia jasa pelaksanaan (struktur, arsitektur dan utilitas).
    - penyedia jasa pengawasan (struktur, arsitektur dan utilitas).
  - e. data status bangunan gedung, berisi tentang data riwayat bangunan gedung; dan
  - f. gambar legger bangunan gedung, dalam bentuk formulirisian yang disediakan oleh Pemerintah Daerah.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Pendataan Bangunan Gedung untuk keperluan sistem informasi Bangunan Gedung dilakukan dalam rangka mengetahui kekayaan/aset Negara, keperluan perencanaan, pengembangan dan pemeliharaan serta pendapatan Pemerintah Daerah.

Pendataan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini tidak dimaksudkan untuk penerbitan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 90

Ayat (1)

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi bahwa kewenangan untuk menetapkan Tim Ahli Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung Fungsi Khusus merupakan kewenangan Pemerintah.

Ayat (2)

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi bahwa kewenangan untuk menetapkan masa kerja Tim Ahli Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung Fungsi Khusus merupakan kewenangan Pemerintah.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Jumlah anggota Tim Ahli Bangunan Gedung ditetapkan ganjil dan jumlahnya disesuaikan dengan kompleksitas Bangunan Gedung dan substansi teknisnya.

Setiap unsur/pihak yang menjadi Tim Ahli Bangunan Gedung diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai Anggota.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “tidak menghambat proses pelayanan perizinan” adalah Pertimbangan Teknis Tim Ahli Bangunan Gedung diberikan tanpa harus menambah waktu yang telah ditetapkan dalam prosedur atau ketentuan perizinan.

Ayat (6)



Penilaian terhadap pemenuhan persyaratan tata bangunan dan lingkungan dilakukan minimal terhadap dokumen prarencana bangunan gedung.

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

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup Jelas

Pasal 92

Cukup Jelas

Pasal 93

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

huruf a.

Surat keterangan (*advice planning*) rencana kota diberikan oleh instansi yang berwenang berdasarkan gambar peta lokasi tempat bangunan yang akan didirikan oleh pemilik tanpa dikenai biaya. Surat Keterangan (*fatwa rencana/advice planning*) rencana kota merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:

1. fungsi bangunan yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
2. ketinggian maksimum bangunan yang diizinkan;
3. jumlah lantai/lapis bangunan di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
4. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan yang diizinkan;
5. KDB maksimum yang diizinkan;
6. KLB maksimum yang diizinkan;
7. KDH minimum yang diwajibkan;
8. KTB maksimum yang diizinkan; dan
9. jaringan utilitas kota.

Dalam surat keterangan rencana kota dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan. Ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku pada suatu lokasi/kawasan, seperti keterangan tentang:

1. daerah rawan gempa;
2. daerah rawan longsor;
3. daerah rawan banjir;
4. tanah pada lokasi yang tercemar (*brownfield area*);
5. kawasan pelestarian; dan
6. kawasan yang diberlakukan arsitektur tertentu.

Persyaratan-persyaratan yang tercantum dalam keterangan rencana kota, selanjutnya digunakan sebagai ketentuan bagi pemilik dalam menyusun rencana teknis bangunannya, di samping persyaratan-persyaratan teknis lainnya sesuai fungsi dan klasifikasinya. Instansi

sebagaimana disebut wajib memberikan petunjuk teknis tertulis kepada perseorangan atau badanyang mengajukan permohonan.

huruf b

Cukup Jelas

huruf c

Cukup Jelas

huruf d

Cukup Jelas

huruf e

Cukup Jelas

huruf f

Cukup jelas

ayat (4)

Cukup jelas

ayat (5)

Cukup Jelas

Pasal 94

Cukup Jelas

Pasal 95

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Pihak lain adalah orang per orang, masyarakat, badan/lembaga, instansi atau SKPD didalam atau diluar lingkungan Pemerintah Kabupaten Belitung Timur yang terkait dalam proses penerbitan IMB.

Pasal 96

Cukup Jelas

Pasal 97

Cukup Jelas

Pasal 98

Cukup Jelas

Pasal 99

Cukup Jelas

Pasal 100

Cukup Jelas

Pasal 101

Cukup Jelas

Pasal 102

Cukup Jelas

Pasal 103

Huruf a

Cukup Jelas

Huruf b

Cukup Jelas

Huruf c

Bangunan penunjang yang bersifat sementara adalah bangunan sementara yang dipergunakan untuk kepentingan umum misal: bangunan relokasi akibat bencana alam (banjir, gempa, dan lainlain) dan bencana social (huru hara,dan lain-lain), kebakaran,bangunan barak/direksi proyek.

Huruf d

Cukup Jelas

Huruf e

Cukup Jelas

Huruf f

Merawat Bangunan Gedung rusak ringan adalah kegiatannya tidak mengubah struktur, fungsi dan bentuk bangunan seperti pengecatan, Penggantian genteng.

Pasal 104

Cukup Jelas.

Pasal 105

Cukup Jelas.

Pasal 106

Cukup Jelas.

Pasal 107

Cukup Jelas.

Pasal 108

Cukup Jelas.

Pasal 109

Cukup Jelas.

Pasal 110

Cukup Jelas.

Pasal 111

Cukup Jelas.

Pasal 112

Cukup Jelas.

Pasal 113

Cukup Jelas.

Pasal 114

Cukup Jelas.

Pasal 115

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

## Pasal 116

### Ayat (1)

Cukup jelas.

### Ayat (2)

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

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

### Ayat (3)

Cukup jelas.

### Ayat (4)

Cukup jelas.

### Ayat (5)

Untuk memperoleh dasar melakukan tindakan, Pemerintah Daerah dapat memfasilitasi pengadaan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan lapangan.

### Ayat (6)

Cukup jelas.

## Pasal 117

### Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “Menjaga Ketertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung” adalah dapat berupa ikut menciptakan ketenangan, kebersihan dan kenyamanan.

Yang dimaksud dengan “Mencegah Setiap Perbuatan Kelompok” adalah dilakukan dengan melaporkan kepada pihak yang berwenang dalam hal tidak dapat dilakukan secara persuasif dan terutama sudah mengarah ke tindakan kriminal.

Yang dimaksud dengan “Mengurangi Tingkat Keandalan Bangunan Gedung” adalah seperti merusak, memindahkan dan/atau menghilangkan peralatan dan perlengkapan bangunan gedung.

Yang dimaksud dengan “Menggangu Penyelenggaraan Bangunan Gedung dan Lingkungannya” adalah seperti menghambat jalan masuk ke lokasidan/atau meletakkan benda-benda yang dapat membahayakan keselamatan manusia dan lingkungan.

### Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “Instansi Yang Berwenang” adalah instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban di Daerah.

Yang dimaksud dengan “Pihak Yang Berkepentingan” adalah antara lain pemilik bangunan gedung, pengguna/penghuni bangunan gedung dan/atau pengelola bangunan gedung.

### Ayat (3)

Cukup jelas.

### Ayat (4)

Cukup jelas.

## Pasal 118

### Ayat (1)

Cukup jelas.

### Ayat (2)

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

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

Yang dimaksud dengan “Masukan Teknis Keahlian” adalah pendapat anggota masyarakat yang mempunyai keahlian di bidang bangunan gedung yang didasari ilmu pengetahuan dan teknologi atau pengetahuan tertentu dari kearifan lokal terhadap penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk tinjauan potensi gangguan, kerugian dan/atau bahaya serta dampak negatif terhadap lingkungan.

### Ayat (3)

Cukup jelas.

### Ayat (4)

Cukup jelas.

## Pasal 119

### Ayat (1)

Cukup jelas.

### Ayat (2)

Cukup jelas.

### Ayat (3)

Pendapat dan pertimbangan masyarakat terhadap rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, berkaitan dengan:

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

### Ayat (4)

Cukup jelas.

### Ayat (5)

Cukup jelas.

## Pasal 120

### Ayat (1)

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

### Ayat (2)

Cukup jelas.

## Pasal 121

## Cukup Jelas

### Pasal 122

#### Ayat (1)

Cukup jelas.

#### Ayat (2)

Cukup jelas.

#### Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung ” adalah antara lain masyarakat ahli, asosiasi profesi, asosiasi perusahaan, pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna/penghuni bangunan gedung.

### Pasal 123

#### Ayat (1)

Cukup jelas.

#### Ayat (2)

Cukup jelas.

#### Ayat (3)

##### Huruf a

Yang dimaksud dengan “Pendampingan Pembangunan Bangunan Gedung Secara Bertahap” adalah dapat dilakukan melalui kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan dan/atau pemberian tenaga pendampingan teknis kepada masyarakat.

##### Huruf b

Yang dimaksud dengan “Pemberian bantuan Percontohan Rumah Tinggal yang memenuhi Persyaratan Teknis Bangunan Gedung” adalah dapat dilakukan melalui pemberian stimulant berupa bahan bangunan gedung yang dikelola bersama oleh kelompok masyarakat secara bergulir.

##### Huruf c

Yang dimaksud dengan “Bantuan Penataan Bangunan Dan Lingkungan Yang Sehat Dan Serasi” adalah dapat dilakukan melalui penyiapan rencana penataan bangunan dan lingkungan serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

### Pasal 124

#### Ayat (1)

Cukup jelas.

#### Ayat (2)

Pengawasan oleh masyarakat mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah. Pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan dibidang bangunan gedung yang melibatkan peran masyarakat berlangsung pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung. Pemerintah Daerah dapat mengembangkan sistem pemberian penghargaan untuk meningkatkan peran masyarakat, yang berupa tanda jasa dan/atau insentif.

#### Ayat (3)

Cukup jelas.

### Pasal 125

#### Ayat (1)

Sanksi Administratif meliputi beberapa jenis Sanksi yang pengenaannya didasarkan pada tingkat kesalahan yang dilakukan.

#### Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “Nilai Bangunan Gedung” dalam ketentuan sanksi adalah:

1. nilai keseluruhan suatu bangunan gedung pada saat sedang dibangun bagi yang sedang dalam proses pelaksanaan konstruksi; atau
2. nilai keseluruhan suatu bangunan gedung yang ditetapkan pada saat sanksi dikenakan bagi bangunan gedung yang telah berdiri.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 126

ayat (1)

Cukup jelas.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

ayat (4)

Cukup jelas.

ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Nilai total bangunan gedung ditetapkan oleh Tim Ahli Bangunan Gedung berdasarkan kewajaran harga.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 127

Ayat (1)

Dalam hal kemudian diberikan IMB dan bangunan gedung yang sedang dibangun tidak sesuai dengan IMB yang diberikan, maka pemilik bangunan gedung diwajibkan untuk menyesuaikan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 128

Cukup jelas.

Pasal 129

Cukup jelas.

Pasal 130

Cukup jelas.

