



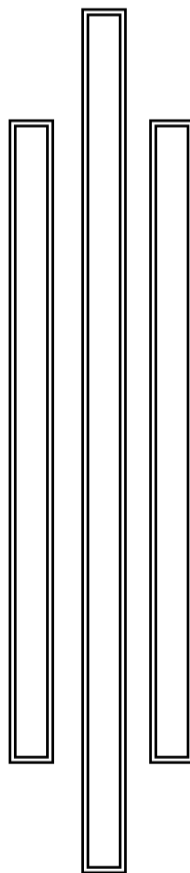
BUPATI SIGI

PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIGI

NOMOR 16 TAHUN 2012

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG



PEMERINTAH KABUPATEN SIGI

TAHUN 2012

**BUPATI SIGI****PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIGI****NOMOR 16 TAHUN 2012****TENTANG****BANGUNAN GEDUNG****DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA****BUPATI SIGI,**

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 105 dan Pasal 109 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
3. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kabupaten Sigi di Provinsi Sulawesi Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 100, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4873);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532).

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SIGI

dan

BUPATI SIGI,

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Sigi.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Sigi.
4. Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Sigi
5. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, baik untuk hunian maupun tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
6. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
7. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
8. Bangunan Sementara/Darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun.
9. Kavling/Pekarangan adalah suatu perpepetakan tanah, yang menurut pertimbangan pemerintah daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
10. Mendirikan Bangunan ialah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik membangun maupun menambah, merubah, merehabilitasi dan/atau memperbaiki bangunan yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
11. Merobohkan Bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan.
12. Garis Sempadan adalah garis pada halaman pekarangan rumah yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, saluran irigasi, garis pantai, situ, rawa, rel kereta api atau as pagar dan merupakan batas antara kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
13. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dengan luas lahan/tanah perpepetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.

14. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas kavling/pekarangan.
15. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas daerah hijau dengan luas kavling/pekarangan.
16. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
17. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
18. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah Izin yang diberikan dalam mendirikan/mengubah bangunan.
19. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang yang merupakan penjabaran RTRW Propinsi ke dalam strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang kota wilayah Kota.

BAB II

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

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

Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk :

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

BAB III

WEWENANG, TANGGUNG JAWAB DAN KEWAJIBAN BUPATI

Bagian Kesatu

Wewenang dan Tanggung Jawab

Pasal 4

Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, Bupati berwenang untuk :

- a. menerbitkan izin sepanjang persyaratan administrasi dan teknis sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- b. menghentikan kegiatan pembangunan pada suatu bangunan gedung yang belum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf a, sampai yang bertanggung jawab atas bangunan gedung tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan;

- c. memerintahkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan terhadap bagian bangunan gedung dan pekarangan atau pun suatu lingkungan yang membahayakan untuk pencegahan terhadap gangguan keamanan, kesehatan dan keselamatan;
- d. memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan atau pembongkaran sarana prasarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau lahan;
- e. menetapkan kebijakan terhadap lingkungan khusus atau lingkungan yang dikhususkan dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan keamanan;
- f. menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur yang berkarakteristik daerah;
- g. menetapkan sebagian bidang pekarangan atau bangunan untuk penempatan, pemasangan dan pemeliharaan sarana atau prasarana lingkungan kabupaten demi kepentingan umum.

Pasal 5

Berdasarkan wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, maka Bupati bertanggung jawab atas :

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

Bagian Kedua Kewajiban

Pasal 6

Dalam rangka penyelenggaraan bangunan gedung, Bupati berkewajiban :

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

BAB IV
FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 7

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

Pasal 8

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 meliputi :
 - a. fungsi hunian;
 - b. fungsi keagamaan;
 - c. fungsi usaha;
 - d. fungsi sosial dan budaya; dan
 - e. fungsi khusus.
- (2) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang RTRW.

Bagian Kedua
Penetapan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 9

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi : rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun dan rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah, yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, bangunan kelenteng dan bangunan sejenisnya.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha, yang meliputi :
 - a. bangunan gedung perkantoran;
 - b. bangunan gedung perdagangan;
 - c. bangunan gedung perindustrian;
 - d. bangunan gedung perhotelan;
 - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi;
 - f. bangunan gedung terminal;
 - g. bangunan gedung tempat penyimpanan;
 - h. bangunan menara telekomunikasi; dan
 - i. bangunan pertandaan.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi :
 - a. bangunan gedung pelayanan pendidikan;

- b. bangunan gedung pelayanan kesehatan;
 - c. bangunan gedung kebudayaan;
 - d. bangunan gedung laboratorium; dan
 - e. bangunan gedung pelayanan umum.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf e adalah bangunan gedung yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi, yang meliputi :
- a. bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
 - b. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan; dan
 - c. bangunan gedung sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.
- (6) Bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu fungsi atau yang disebut fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) adalah suatu bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi di dalam satu kavling/persil atau blok peruntukan, sepanjang fungsi utamanya sesuai dengan peruntukannya.

Pasal 10

- (1) Penetapan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dicantumkan dalam IMB.
- (2) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Bupati.
- (3) Ketentuan tata cara penetapan dan perubahan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 11

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi ketinggian dan/atau kepemilikan.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi :
 - a. sederhana;
 - b. tidak sederhana; dan
 - c. khusus.
- (3) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi :
 - a. bangunan gedung permanen;
 - b. bangunan gedung semi permanen; dan
 - c. bangunan gedung darurat atau sementara.
- (4) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat resiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi :
 - a. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi;
 - b. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran sedang; dan
 - c. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan pada zonasi gempa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan lokasi, sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi :

- a. bangunan gedung di lokasi padat;
 - b. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
 - c. bangunan gedung di lokasi renggang.
- (7) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi :
- a. bangunan gedung bertingkat tinggi;
 - b. bangunan gedung bertingkat sedang; dan
 - c. bangunan gedung bertingkat rendah.
- (8) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi :
- a. bangunan gedung milik negara;
 - b. bangunan gedung milik badan usaha;
 - c. bangunan gedung milik perorangan; dan
 - d. bangunan gedung milik masyarakat.

Pasal 12

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTRKP dan RTBL.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan IMB.
- (3) Pemerintah daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh pemerintah.

Bagian Ketiga **Perubahan Fungsi Bangunan Gedung**

Pasal 13

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

BAB V
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 14

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administrasi bangunan gedung meliputi :
 - a. status atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. IMB Gedung.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh pemerintah daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

Pasal 15

- (1) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian, wujud arsitektur tradisional setempat, dampak lingkungan, serta persyaratan keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungannya.
- (2) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung semi-permanen dan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung yang diperbolehkan, keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungan, serta waktu maksimum pemanfaatan bangunan gedung yang bersangkutan.
- (3) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, keselamatan pengguna dan kesehatan bangunan gedung dan sifat permanensi bangunan gedung yang diperkenankan.
- (4) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati dengan mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan bangunan gedung yang bersangkutan.

Bagian Kedua
Persyaratan Administratif

Paragraf 1
Pasal 16

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) dan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

Paragraf 2
Status Hak atas Tanah

Pasal 17

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

Paragraf 3
Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 18

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) huruf b, merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang diterbitkan oleh Bupati berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung dan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.
- (2) Kegiatan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan dan dilakukan secara periodik.
- (3) Status kepemilikan bangunan gedung dapat terpisah dari status kepemilikan tanahnya.
- (4) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (5) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain berdasarkan persetujuan pemilik tanah.
- (6) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik baru harus memenuhi ketentuan :
 - a. memastikan bangunan gedung tersebut dalam kondisi laik fungsi sebelum memanfaatkan bangunan gedung; dan
 - b. memenuhi persyaratan yang berlaku selama memanfaatkan bangunan gedung.

Paragraf 4

IMB

Pasal 19

- (1) Setiap orang/badan yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki IMB.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah, melalui proses permohonan IMB.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan administrasi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Daerah tersendiri.

Bagian Ketiga
Persyaratan Teknis

Paragraf 1
Persyaratan Tata Bangunan

Pasal 20

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 2
Pengendalian Perencanaan Pembangunan

Pasal 21

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

Paragraf 3
Persyaratan Peruntukan dan Intensitas

Pasal 22

- (1) Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW, RDTRKP, dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

Pasal 23

- (1) Setiap mendirikan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
 - a. RTRW;
 - b. RDTRKP; dan
 - c. RTBL untuk lokasi dan/atau kawasan tertentu.

- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.
- (3) Untuk pembangunan di atas jalan umum, saluran atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota atau di bawah/di atas air atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan khusus dari Bupati dengan memperhatikan pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan pendapat publik.

Pasal 24

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk KDB maksimal.
- (3) Persyaratan ketinggian maksimal ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah maksimal.
- (4) KDB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan dan/atau resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (5) Ketentuan besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW atau RDTRKP atau yang diatur dalam RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Penetapan KDB didasarkan pada luas kavling/persil, peruntukan atau fungsi lahan dan daya dukung lingkungan.
- (7) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur.

Pasal 25

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

Pasal 26

- (1) KDH ditentukan atas dasar keserasian dan keseimbangan ekosistem lingkungan dan resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana tata ruang dan RTH berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (3) KDH Bangunan yang belum diatur dalam RTH sebagaimana dimaksud pada ayat (2), KDH ditentukan paling sedikit 30% (tiga puluh perseratus).

Pasal 27

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

Pasal 28

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

Pasal 29

- (1) GSB terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/tepi sungai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai, fungsi jalan dan peruntukan kavling/kawasan.
- (2) Letak GSB terluar pada ayat (1), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar ruang milik jalan (rumija) dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (3) Untuk lebar jalan/sungai yang kurang dari 5 m (lima meter), letak GSB apabila tidak ditentukan lain adalah 2,5 m (dua koma lima meter) dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (4) Bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas kavling/persil.
- (5) Perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan disebelahnya, disyaratkan harus membuat dinding baru tersendiri.

- (6) Garis terluar suatu tritis/oversteck yang menghadap ke arah tetangga, tidak boleh melewati batas kavling/persil yang berbatasan dengan tetangga.
- (7) Garis terluar suatu tritis/oversteck yang menghadap ke arah jalan, ditentukan paling jauh setengah dari jarak GSB dengan GSJ.
- (8) Apabila GSB ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/oversteck harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah di dalam kavling/persil milik sendiri.
- (9) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan jaringan utilitas yang ada atau akan dibangun atau paling jauh setengah dari jarak GSB dengan GSJ.
- (10) Bangunan pada ketinggian 3 (tiga) lantai atau lebih garis sempadan bangunan samping dan belakang harus berjarak minimal 1,5 m (satu koma lima meter) untuk dinding masif dan 3 m (tiga meter) untuk dinding dengan bukaan.
- (11) Bangunan yang diperkenankan berdiri pada ruang antara GSB dan GSJ meliputi :
 - a. bangunan pertandaan;
 - b. tempat sampah;
 - c. bak bunga;
 - d. gardu jaga;
 - e. plataran Parkir;
 - f. gardu telepon umum;
 - g. gardu ATM; dan
 - h. kamar mandi/WC Umum.

Paragraf 4
Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 30

Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya serta mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya lokal, kesejarahan dan pertumbuhan historis kabupaten serta pertimbangan terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasanya.

Pasal 31

- (1) Penampilan bangunan gedung harus :
 - a. didasari konsep arsitektur yang bertumpu pada pengembangan arsitektur lokal dan diperkaya dengan arsitektur yang sedang berkembang;
 - b. estetis, berkarakter dan memiliki kekhasan wajah dan bentuknya;
 - c. tidak menjadi tertutup elemen penanda pada wajahnya;
 - d. memiliki wajah belakang yang dirancang dapat menjadi latar bagi bangunan lain;
 - e. memiliki wajah berdasarkan panduan wajah bangunan gedung yang berlaku di kawasanya; dan
 - f. memberikan kontribusi terciptanya ruang kota yang lebih bermakna.
- (2) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah pelestarian.

- (3) Penampilan bangunan yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, dirancang dengan mempertimbangkan keselarasan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur dari bangunan gedung yang dilestarikan.
- (4) Pemerintah daerah dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung, dengan memperhatikan pendapat publik dan mempertimbangkan:
 - a. bangunan gedung yang dimaksud memiliki kekhasan arsitektur dan teknologi atau keberadaannya akan berpengaruh pada arsitektur daerah dan/atau berdampak pada lingkungan sekitarnya;
 - b. bangunan gedung yang dirancang berdasarkan karya sayembara desain arsitektur yang diselenggarakan untuk menciptakan unggulan/masterpiece arsitektur daerah, arsitektur berskala regional, arsitektur berskala nasional; dan
 - c. apabila bangunan gedung memiliki kekhususan teknologi maka tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilengkapi dengan pakar teknologi terkait secara ad hoc.

Pasal 32

- (1) Tata ruang dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang dalam.
- (3) Tata ruang dalam pada bangunan gedung harus :
 - a. menjamin dan memenuhi persyaratan kesehatan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan;
 - b. menjamin kelancaran sirkulasi dan kegiatan yang diwadahi;
 - c. menjamin kesesuaian fungsi dan jenis kebutuhan ruang dengan kapasitasnya; dan
 - d. menjamin terciptanya privasi dan kenyamanan bagi penggunanya.

Paragraf 5

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 33

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyertakan AMDAL sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.

Pasal 34

- (1) Setiap kegiatan pembangunan harus bisa meminimalisir dampak lingkungan.
- (2) Setiap bangunan gedung dilarang menimbulkan gangguan visual, limbah, pencemaran udara, kebisingan, getaran, radiasi dan/atau genangan air terhadap lingkungannya di atas baku mutu lingkungan yang berlaku.

- (3) Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenakan sanksi sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

**Bagian Keempat
Persyaratan Keandalan**

**Paragraf 1
Umum**

Pasal 35

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi :

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

**Paragraf 2
Persyaratan Keselamatan**

Pasal 36

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf a, meliputi persyaratan ketahanan struktur bangunan gedung serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Pasal 37

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

Pasal 38

- (1) Persyaratan-persyaratan perencanaan struktur yang harus dipenuhi dalam perencanaan bangunan adalah :

- a. analisa struktur harus dilakukan dengan cara-cara mekanika teknik yang telah baku;
 - b. analisa dengan bantuan program komputer harus mencantumkan prinsip dari program yang digunakan serta harus ditunjukkan dengan jelas data masukan dan data keluaran;
 - c. percobaan model dapat diperlukan untuk menunjang analisis karakteristik; dan
 - d. analisis struktur harus dilakukan dengan model-model matematik yang menstimulasikan keadaan struktur yang sesungguhnya dilihat dari segi sifat bahan dan kekakuan unsur-unsurnya.
- (2) Apabila cara penghitungan menyimpang dari tata cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti persyaratan sebagai berikut :
- a. konstruksi yang dihasilkan dapat dibuktikan dengan perhitungan dan/atau percobaan cukup aman;
 - b. perhitungan dan/atau percobaan tersebut diajukan kepada tim yang ditunjuk oleh Dinas, yang terdiri dari ahli-ahli yang diberi wewenang menentukan segala keterangan dan cara-cara tersebut;
 - c. tim dapat meminta diadakannya percobaan ulang, lanjutan, dan/atau tambahan sesuai syarat dan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1); dan
 - d. tanggung jawab atas penyimpangan dipikul oleh perencana dan pelaksana yang bersangkutan.

Pasal 39

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

Pasal 40

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

Pasal 41

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

Pasal 42

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

Pasal 43

Apabila perencanaan pondasi menggunakan sistem atau teknologi baru, maka kemampuan sistem tersebut dalam menerima beban harus dibuktikan secara ilmiah dengan mendapat persetujuan oleh Dinas dengan pertimbangan tim ahli bangunan gedung.

Pasal 44

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

Pasal 45

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

- (6) Apabila perencanaan bangunan menggunakan teralis atau jeruji besi maka harus mempertimbangkan evakuasi kebakaran.

Pasal 46

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

Pasal 47

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

Pasal 48

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

Pasal 49

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilengkapi dengan tangga darurat.
- (2) Tangga darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan pegangan yang kuat dan mempunyai lebar injak anak tangga sekurang-kurangnya 30 cm (tiga puluh sentimeter) dan tinggi antar anak tangga maksimal 18 cm (delapan belas sentimeter).
- (3) Jarak pencapaian tangga darurat kebakaran paling jauh 25 m (dua puluh lima meter) dari titik terjauh baik dengan atau tanpa sprinkler.
- (4) Letak tangga antar lantai harus menerus tanpa terputus dan harus dalam lokasi yang sama pada setiap lantainya, kecuali tangga darurat dari lantai basemen harus terpisah/terputus dengan tangga darurat dari lantai atas.

Pasal 50

Untuk bangunan gedung fungsi usaha diwajibkan :

- a. pada dapur dan ruang lain sejenis yang mengeluarkan uap, asap atau udara panas wajib dipasang cerobong atau saluran untuk mengeluarkan uap, asap atau udara panas.
- b. cerobong asap atau saluran asap untuk pembuangan gas yang mudah terbakar wajib dibuat dari pasangan bata atau bahan lain dengan tingkat keamanan yang sama.
- c. Ruang tungku dan ketel yang berada di dalam bangunan wajib dilindungi dengan konstruksi tahan api, serta dilengkapi pintu yang dapat menutup sendiri dan dipasang pada sisi dinding luar.
- d. Pintu masuk ruang tungku dan ketel tidak boleh dipasang pada tangga lobi, balkon, ruang tunggu atau daerah bebas api.

Pasal 51

- (1) Bahan bangunan yang mudah terbakar dan/atau mudah menyalakan api melalui permukaan tanpa perlindungan khusus tidak boleh

dipakai pada tempat-tempat penyelamatan kebakaran maupun di bagian lainnya dalam bangunan dimana terdapat sumber api.

- (2) Penggunaan bahan-bahan yang mudah terbakar dan mudah mengeluarkan asap yang banyak dan/atau beracun harus dibatasi sehingga tidak membahayakan keselamatan umum.

Pasal 52

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

Pasal 53

Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, bentuk dan penggunaannya dianggap mudah terkena sambaran petir, harus diberi instalasi penangkal petir, serta diperhitungkan berdasarkan standar teknik dan peraturan lain yang berlaku.

Pasal 54

- (1) Instalasi penangkal petir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53, harus dapat melindungi bangunan, peralatan termasuk juga manusia yang ada didalamnya.
- (2) Pemasangan instalasi penangkal petir pada bangunan gedung harus memperhatikan arsitektur bangunannya tanpa mengurangi nilai perlindungan terhadap sambaran petir yang efektif.
- (3) Instalasi penangkal petir wajib diperiksa dan dipelihara secara berkala oleh pemilik bangunan gedung.
- (4) Setiap perluasan atau penambahan bangunan maka instalasi penangkal petirnya harus disesuaikan dengan perubahan bangunan tersebut.

Paragraf 3

Persyaratan Kesehatan

Pasal 55

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf b, meliputi persyaratan :

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

Pasal 56

- (1) Penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf a, harus mempertimbangkan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya.

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

Pasal 57

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf b, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih dan penyaluran air hujan, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah.
- (2) Jenis, mutu, sifat bahan dan peralatan instalasi air bersih harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.
- (3) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air bersih harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan gedung dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (4) Pengadaan sumber air bersih dapat diperoleh dari PDAM dan/atau dari sumber air lain yang memenuhi persyaratan kesehatan yang perolehannya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Perencanaan dan instalasi jaringan air bersih harus berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air bersih harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.

Pasal 58

Setiap kawasan perumahan wajib membuat saluran penyaluran air hujan dan air limbah serta tempat sampah.

Pasal 59

- (1) Sistem penyaluran air hujan harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan.

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

Pasal 60

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah harus direncanakan dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Sistem sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. air kotor harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan;
 - b. air limbah yang berasal dari industri harus diolah melalui instalasi pengolah air limbah (IPAL), sampai memenuhi standar baku mutu yang diijinkan sebelum dialirkan ke badan air penerima.
- (3) Apabila jaringan drainase lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan atau cara-cara lain yang ditentukan Dinas.
- (4) Letak sumur peresapan berjarak paling dekat 15 m (lima belas meter) dari sumber air minum/bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih.
- (5) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 61

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

Pasal 62

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf c, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan, sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi atau pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang.
- (3) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Luas ventilasi alami sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diperhitungkan paling sedikit 5% (lima perseratus) dari luas lantai ruangan.
- (5) Sistem ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disediakan jika ventilasi alami tidak memenuhi syarat.
- (6) Sistem ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) antara lain terdiri dari kipas angin dan air conditioner.
- (7) Penempatan kipas angin sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar atau sebaliknya.
- (8) Untuk ruang dalam yang menggunakan ventilasi mekanik/buatan harus dilengkapi dengan lobang ventilasi yang berhubungan langsung atau tidak langsung dengan ruang luar sebagai antisipasi apabila listrik mati.
- (9) Penggunaan ventilasi mekanik/buatan, harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bagian bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (10) Untuk ruang yang rawan penyakit menular, penggunaan sistem ventilasi mekanik/buatan dengan cerobong (*ducting*) diupayakan untuk tidak memanfaatkan udara balik (*return air*), tetapi hanya memanfaatkan udara segar (*fresh air*).
- (11) Pemanfaatan ruang rongga atap sebagaimana dimaksud pada ayat (10) di atas harus dilengkapi dengan isolasi terhadap rambatan radiasi panas matahari melalui bidang atap.
- (12) Bukaan ventilasi samping dan belakang tidak boleh mengakses dari kavling/persil tetangga.

Pasal 63

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf d, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan pencahayaan meliputi pencahayaan :
 - a. ruangan di dalam bangunan;
 - b. di luar bangunan;
 - c. jalan;
 - d. taman; dan
 - e. bagian luar lainnya termasuk di udara terbuka dimana pencahayaan dibutuhkan.
- (3) Pemanfaatan pencahayaan alami harus diupayakan secara optimal pada bangunan gedung, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.

- (4) Pencahayaan buatan pada bangunan gedung harus dipilih secara fleksibel, efektif dan sesuai dengan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung, dengan mempertimbangkan efisiensi dan konservasi energi yang digunakan dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.
- (5) Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan dalam bangunan gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan dan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (7) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipasang pada bangunan gedung dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.
- (8) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau pengendali otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai dan mudah dibaca oleh pengguna ruang.
- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4 Persyaratan Kemudahan

Pasal 64

Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) huruf c, meliputi persyaratan :

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

Pasal 65

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 huruf a, meliputi kemudahan hubungan horisontal, vertikal, tersedianya akses evakuasi, serta tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 huruf b, meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

Pasal 66

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan/atau koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Pasal 67

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1) berupa sarana transportasi vertikal meliputi penyediaan tangga, ram dan sejenisnya serta lif dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai satu dengan lantai lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan dan kesehatan pengguna.
- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan gedung bertingkat dengan jumlah lantai lebih dari 5 (lima) harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal berupa lif yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung.
- (5) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Pasal 68

- (1) Akses evakuasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1) harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat dan jalur evakuasi lainnya, kecuali rumah tinggal.
- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Pasal 69

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung, kecuali rumah tinggal.
- (2) Fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Pasal 70

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

- (2) Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Pasal 71

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

Pasal 72

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

Pasal 73

- (1) Area parkir tertutup (bangunan/gedung parkir) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (3) huruf b, yang menggunakan ramp spiral harus memperhatikan faktor kenyamanan, keamanan serta kelancaran lalu lintas kendaraan.
- (2) Tinggi ruang bebas struktur pada area parkir tertutup (bangunan/gedung parkir) sebagaimana dalam Pasal 71 ayat (3) huruf b, harus mempertimbangkan tinggi kendaraan yang direncanakan ditampung dalam bangunan parkir.
- (3) Setiap lantai bangunan/gedung parkir yang berbatasan dengan ruang luar harus diberi dinding pengaman yang kuat.
- (4) Perencanaan area parkir terbuka dan tertutup (bangunan/gedung parkir), diatur berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 5

Persyaratan Kenyamanan

Pasal 74

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) huruf d, meliputi kenyamanan :

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

Pasal 75

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

Pasal 76

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

Pasal 77

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

Pasal 78

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Pasal 79

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

BAB VI

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 80

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

Bagian Kedua Pembangunan

Paragraf 1

Pasal 81

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

- (5) Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (6) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh pemerintah daerah dalam bentuk IMB kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Paragraf 2 Perencanaan Teknis

Pasal 82

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

Pasal 83

- (1) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (1) untuk bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum, atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh penyedia jasa yang berbadan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang keahlian dan nilai bangunan.
- (2) Tenaga ahli atau penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki surat izin sesuai bidangnya yang meliputi :
 - a. perencana tapak (site plan) dan landscape;
 - b. perancang arsitektur bangunan;
 - c. perancang struktur bangunan;
 - d. perencana utilitas dan perlengkapan bangunan; dan
 - e. geologi dan tata lingkungan.
- (3) Terhadap perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan ayat (2), perencana bertanggung jawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

- (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak berlaku bagi perencanaan :
- a. bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
 - b. pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan, yang meliputi :
 - 1) memperbaiki bangunan dengan tidak merubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
 - 2) pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
 - 3) memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya;
 - 4) memperbaiki lobang cahaya/udara tidak lebih dari 1 m² (satu meter persegi);
 - 5) membuat pemisah halaman tanpa konstruksi; dan
 - 6) memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.

Pasal 84

- (1) Setiap rencana teknis bangunan gedung umum, harus mendapatkan pengesahan yang ditetapkan oleh Bupati setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung, kecuali bangunan gedung dengan fungsi khusus.
- (2) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat ad hoc terdiri dari para ahli yang diperlukan sesuai dengan kompleksitas bangunan gedung.

Pasal 85

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

Paragraf 3

Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 86

- (1) Tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, Pasal 34, Pasal 43 dan Pasal 84, ditetapkan berdasarkan Keputusan Bupati.
- (2) Masa kerja tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 1 (satu) tahun.
- (3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat ad hoc, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (4) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan/landscape, lingkungan, tata ruang dalam/interior serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedungnya.
- (5) Rekrutmen Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dilakukan secara terbuka/transparan, dengan mengutamakan tenaga ahli setempat.

Paragraf 4
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 87

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh dinas kecuali untuk gedung fungsi khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 84.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

Pasal 88

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

Pasal 89

- (1) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (1) dilakukan oleh tenaga ahli/tenaga yang berpengalaman atau penyedia jasa yang berbadan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan.

- (2) Pelaksana harus bertanggung jawab terhadap pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan dokumen perencanaan dan persyaratan teknis serta berpedoman pada ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 90

- (1) Sebelum kegiatan pelaksanaan konstruksi, pada lokasi pelaksanaan konstruksi harus dipasang papan nama kegiatan atau papan IMB yang mudah dilihat masyarakat umum.
- (2) Untuk kegiatan pelaksanaan konstruksi yang pelaksanaannya dapat mengganggu keamanan pejalan kaki maka papan kegiatan atau papan IMB harus dibuat dengan konstruksi pengamanan yang tidak membahayakan dan mengganggu.

Pasal 91

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

Pasal 92

- (1) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi, jalan dan pintu keluar masuk pada lokasi kegiatan harus dibuat dan ditempatkan dengan tidak mengganggu kelancaran lalu-lintas serta tidak merusak prasarana.
- (2) Apabila jalan masuk lokasi kegiatan sebagaimana dimaksud ayat (1) melintasi trotoar dan saluran umum, maka wajib dibuat konstruksi pengamanan berupa jembatan sementara untuk lalu-lintas kendaraan keluar dan masuk lokasi kegiatan.
- (3) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi harus dilengkapi dengan alat pemadam api sesuai ketentuan yang berlaku.
- (4) Pada kegiatan pelaksanaan konstruksi yang tingginya lebih dari 40 m (empat puluh meter) harus dilengkapi dengan lampu tanda untuk menghindari kecelakaan lalu-lintas udara, sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Penempatan dan pemakaian bahan maupun peralatan untuk kegiatan pelaksanaan konstruksi tidak boleh menimbulkan bahaya dan/atau gangguan terhadap lingkungannya.
- (6) Segala kerugian pihak lain yang ditimbulkan akibat kegiatan pelaksanaan konstruksi dan kerusakan fisik lingkungan yang ditimbulkan, menjadi beban dan tanggung jawab pelaksana dan/atau pemilik bangunan.
- (7) Pelaksanaan penggantian terhadap kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak antara pelaksana dan/atau pemilik bangunan dengan pihak yang dirugikan dan dapat difasilitasi oleh pemerintah daerah.

Pasal 93

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

Pasal 94

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

Pasal 95

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

Pasal 96

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

Pasal 97

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

Pasal 98

- (1) Pada pelaksanaan kegiatan membangun bangunan tinggi dan/atau bangunan lainnya yang dapat menimbulkan bahaya, wajib dipasang jaring pengaman.
- (2) Pada pelaksanaan kegiatan membangun bangunan tinggi dan/atau bangunan lainnya, pembuangan puing dan/atau sisa bahan bangunan harus dilaksanakan dengan sistem yang aman dan tidak mengganggu lingkungan.

- (3) Pelaksana dan/atau pemilik bangunan wajib dengan segera membersihkan segala kotoran dan/atau memperbaiki segala kerusakan terhadap lingkungan ataupun sarana prasarana kota akibat pelaksanaan pembangunan.
- (4) Pelaksanaan pembersihan dan perbaikan terhadap kerusakan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak antara pelaksana dan/atau pemilik bangunan dengan pihak yang dirugikan dan dapat difasilitasi oleh pemerintah daerah.

Pasal 99

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

Paragraf 5 Pengawasan Konstruksi

Pasal 100

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

Pasal 101

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.
- (2) Petugas pengawas lapangan berwenang untuk :
 - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat;
 - b. memeriksa bahan bangunan yang digunakan sesuai atau tidak dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS;
 - c. memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat dan/atau alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatan umum; dan

- d. memerintahkan menghentikan untuk sementara waktu dan/atau membongkar pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya apabila :
- 1) pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan;
 - 2) peringatan tertulis dari Dinas tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Pasal 102

Pengawas pelaksanaan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 melaporkan dimulainya pelaksanaan dan hasil tahapan perkembangan bangunan gedung kepada Bupati melalui Dinas dengan tembusan disampaikan kepada pemilik dan/atau pengelola bangunan gedung.

Paragraf 6

Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 103

- (1) SLF merupakan salah satu cara untuk pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Bupati menerbitkan SLF terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 ayat (4) sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (3) Bupati memberikan SLF apabila bangunan gedung yang diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima.

Paragraf 7

Tata Cara Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 104

- (1) Tata cara penerbitan dan perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung meliputi :
 - a. pola umum pengaturan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - b. tata cara penerbitan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - c. tata cara perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - d. pelaksana pengurusan permohonan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - e. dokumen sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - f. pelaksana pemeriksaan kelaikan fungsi dan pemeriksaan berkala bangunan gedung;
 - g. pembinaan; dan
 - h. ketentuan lain.
- (2) Rincian tata cara penerbitan dan perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Peraturan Daerah ini.
- (3) Setiap orang atau badan hukum termasuk instansi pemerintah, dalam penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi pedoman penerbitan sertifikat laik fungsi bangunan gedung yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 105

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

Pasal 106

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan gedung, petugas dapat meminta kepada pemilik bangunan gedung untuk memperlihatkan SLF beserta lampirannya.
- (2) Bupati dapat menghentikan penggunaan bangunan gedung apabila pemilik bangunan gedung tidak memiliki SLF dan/atau bangunan gedung penggunaannya tidak sesuai dengan SLF.
- (3) Penghentian penggunaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan terlebih dahulu memberikan surat peringatan tertulis.
- (4) Apabila pemilik bangunan gedung tidak mengindahkan surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bupati dapat mencabut SLF.
- (5) Tata cara pencabutan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Bagian Ketiga Pemanfaatan

Paragraf 1 Pasal 107

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (3) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum, harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.
- (5) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12 dan Pasal 13 Peraturan Daerah ini.

- (6) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (7) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung berpedoman pada ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 2
Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 108

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (3) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan SLF yang ditetapkan oleh Bupati.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 109

Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (2) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 3
Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 110

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Hubungan kerja antara penyedia jasa perawatan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan perjanjian kerja sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (4) Rencana teknis perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.

- (5) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Bupati.
- (6) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan tim ahli bangunan gedung.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perawatan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 111

Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).

Pasal 112

- (1) Pelaksanaan konstruksi pada kegiatan perawatan mengikuti ketentuan dalam Pasal 87 sampai dengan Pasal 101.
- (2) Hasil kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 ayat (1) dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan SLF yang ditetapkan oleh Bupati.

Paragraf 4

Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung

Pasal 113

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau sarana prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan SLF.
- (3) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dicatat dalam bentuk laporan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 5

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 114

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

Bagian Keempat
Pelestarian

Paragraf 1

Pasal 115

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya harus dilindungi dan dilestarikan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang harus dilaksanakan secara tertib administrasi dan dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pelestarian, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (3) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau pemerintah dengan memperhatikan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi kegiatan perbaikan, pemugaran serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (5) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 2

Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 116

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan merupakan bangunan gedung berumur sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.
- (2) Pemilik, masyarakat, pemerintah daerah dan/atau pemerintah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya yang akan dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan, maka pemanfaatannya harus sesuai dengan ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.
- (4) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam skala lokal atau setempat ditetapkan

dengan Keputusan Bupati setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.

- (5) Bangunan gedung dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan pemerintah, pemerintah daerah dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik.
- (6) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.
- (7) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat ditinjau secara berkala setiap 5 (lima) tahun sekali.

Pasal 117

- (1) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 berdasarkan klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan nilai sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.
- (2) Berkaitan dengan pelaksanaan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya, pemerintah dan atau Pemerintah daerah dapat melakukan identifikasi dan dokumentasi dengan syarat meliputi :
 - a. identifikasi umur bangunan gedung, sejarah kepemilikan, sejarah penggunaan, nilai arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologinya serta nilai arkeologisnya;
 - b. dokumentasi gambar teknis dan foto bangunan gedung serta lingkungannya.

Pasal 118

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

Pasal 119

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

Pasal 120

- (1) Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan merupakan kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
- (2) Pelaksanaan pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 104 dan Pasal 117
- (3) Pelaksanaan pemugaran harus memperhatikan prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3), perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak dan metode pelaksanaan, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan dan nilai sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.

Pasal 121

Dalam hal pemanfaatan terhadap bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan tidak dilaksanakan sesuai ketentuan dalam Pasal 116, Pasal 118, Pasal 119 dan Pasal 120, maka Bupati berwenang untuk :

- a. menghentikan pemanfaatan dan/atau kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemugaran terhadap bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan, untuk selanjutnya dilakukan pengkajian terhadap rencana pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan dan pemugaran oleh tim ahli bangunan gedung dengan berpedoman pada ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- b. memberikan sanksi administratif dan/atau sanksi pidana kepada pemilik dan/atau pengguna sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kelima Pembongkaran

Paragraf 1 Pasal 122

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

Paragraf 2 Penetapan Pembongkaran

Pasal 123

- (1) Dinas mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akan dibongkar.

- (3) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan ruang gedung dan/atau lingkungannya; dan
 - c. tidak memiliki IMB.
- (4) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, kecuali bangunan gedung yang telah dibangun sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan sepanjang tidak mengganggu kepentingan umum .
- (5) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan b ditetapkan oleh Bupati berdasarkan hasil pengkajian teknis dari Dinas dalam bentuk rekomendasi.
- (6) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3), kecuali untuk rumah tinggal tunggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (7) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang ditetapkan oleh Bupati.
- (8) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman teknis berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 124

- (1) Pemilik bangunan gedung dapat mengajukan permohonan untuk membongkar bangunannya.
- (2) Permohonan membongkar bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi penjelasan tertulis yang memuat :
 - a. tujuan atau alasan membongkar bangunan gedung;
 - b. cara membongkar bangunan gedung; dan
 - c. hal-hal lain yang secara teknis dianggap perlu.
- (3) Permohonan membongkar bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan secara tertulis kepada Bupati oleh perorangan atau badan/lembaga dilengkapi dengan dokumen perencanaan pembongkaran bangunan gedung.

Pasal 125

Perencanaan pembongkaran bangunan gedung yang menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dibuat oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang meliputi :

- a. mekanisme pembongkaran bangunan gedung;
- b. pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung.

Pasal 126

Dinas mengadakan penelitian atas perencanaan pembongkaran bangunan gedung yang diajukan meliputi syarat-syarat administrasi, teknik dan lingkungan berpedoman dengan memberikan rekomendasi aman atas rencana pembongkaran bangunan gedung apabila perencanaan pembongkaran bangunan gedung yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan.

Paragraf 3
Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 127

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

Pasal 128

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

BAB VII

HAK DAN KEWAJIBAN

Pasal 129

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai hak :
 - a. mendapatkan pengesahan dari pemerintah daerah atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan;
 - b. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan perizinan yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah;
 - c. mendapatkan surat ketetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari pemerintah daerah;
 - d. mendapatkan insentif dari pemerintah daerah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan karena bangunannya ditetapkan sebagai bangunan yang harus dilindungi dan dilestarikan;
 - e. mengubah fungsi bangunan setelah mendapat izin tertulis dari pemerintah daerah;
 - f. mendapatkan ganti rugi sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan apabila bangunannya dibongkar oleh pemerintah daerah atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya.
 - g. Ketentuan mengenai besaran insentif sebagaimana dimaksud pada huruf d akan diatur dengan Peraturan Bupati.

- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban :
- a. menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;
 - b. memiliki IMB;
 - c. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlaku IMB;
 - d. meminta pengesahan dari pemerintah daerah atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan.

Pasal 130

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai hak :
- a. mengetahui tata cara/proses penyelenggaraan bangunan gedung;
 - b. mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan pada lokasi dan/atau ruang tempat bangunan akan dibangun;
 - c. mendapatkan keterangan tentang ketentuan persyaratan keandalan bangunan gedung;
 - d. mendapatkan keterangan tentang ketentuan bangunan gedung yang laik fungsi;
 - e. mendapatkan keterangan tentang bangunan gedung dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai kewajiban :
- a. memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya;
 - b. memelihara dan/atau merawat bangunan gedung secara berkala;
 - c. melengkapi pedoman/petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan gedung;
 - d. melaksanakan pemeriksaan secara berkala atas kelaikan fungsi bangunan gedung;
 - e. memperbaiki bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi;
 - f. membongkar bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki, dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya, atau tidak memiliki IMB, dengan tidak mengganggu keselamatan dan ketertiban umum.

BAB VIII

PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN

BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 131

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, tidak menimbulkan gangguan

dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.

- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan.
- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung.
- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Bupati melalui Dinas terhadap :
 - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
 - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya.

Pasal 132

Bupati wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 ayat (5), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Pasal 133

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

Pasal 134

- (1) Dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah laporan masyarakat diterima dinas, wajib menindaklanjuti laporan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 133 ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.
- (2) Penyampaian hasil tindak lanjut laporan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja.

Bagian Kedua

Pemberian Masukan terhadap Penyusunan dan/atau Penyempurnaan Peraturan, Pedoman dan Standar Teknis

Pasal 135

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

- (2) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai sosial budaya.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan Bupati dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

Bagian Ketiga
Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 136

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

Pasal 137

- (1) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh pemerintah daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh pemerintah melalui koordinasi dengan pemerintah daerah.
- (2) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

Bagian Keempat
Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

Pasal 138

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 139

Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah :

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

BAB IX

PEMBINAAN PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Pasal 140

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

Pasal 141

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

Pasal 142

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

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

Pasal 143

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

BAB X

SANKSI ADMINISTRATIF

Bagian Pertama Umum

Pasal 144

- (1) Pemilik dan/atau pengguna yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif, berupa :
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;

- e. pembekuan IMB gedung;
 - f. pencabutan IMB gedung;
 - 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 dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
 - (3) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Bagian Kedua
Pada Tahap Pembangunan

Pasal 145

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 14 ayat (5), Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 27, Pasal 28 ayat (1), Pasal 91 ayat (2), Pasal 110 ayat (5), dan Pasal 120 ayat (2) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan gedung dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh pemerintah daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.

Pasal 146

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 19 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya IMB gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki IMB gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Bagian Ketiga
Pada Tahap Pemanfaatan

Pasal 147

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (5), Pasal 107 ayat (2) sampai dengan ayat (4), Pasal 108 ayat (1) dan Pasal 116 ayat (3) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi.
- (3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi.
- (4) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat laik fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1 % (satu per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

BAB XI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 148

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum Peraturan Daerah dan telah memiliki surat IMB berdasarkan Peraturan Bupati/Keputusan Bupati sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dianggap telah memiliki IMB/IPB menurut Peraturan Daerah ini.
- (2) Bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, yang belum memiliki Surat IMB dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal pengundangan Peraturan Daerah ini diwajibkan telah memiliki IMB. Penyesuaian bangunan tersebut dengan persyaratan tercantum dalam Peraturan Daerah ini diberikan jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun.
- (3) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didirikan sepanjang lokasi bangunan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sigi.

BAB XII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 149

Peraturan Pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 150

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sigi Biromaru
pada tanggal 30 Agustus 2012

BUPATI SIGI,

ttd

ASWADIN RANDALEMBAH

Diundangkan di Sigi Biromaru
pada tanggal 30 Agustus 2012

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SIGI

ttd

HUSEN HABIBU

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SIGI TAHUN 2012 NOMOR 16

Salinan sesuai dengan aslinya:

**KEPALA BAGIAN HUKUM & ORGANISASI
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN SIGI**

DIDI BAKRAN, SH.,M.Si

Pembina

Nip. 197005022000121004

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIGI
NOMOR 16 TAHUN 2012
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

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

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

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Ayat (1) Cukup jelas

Ayat (2) Yang dimaksud dengan lebih dari satu fungsi adalah apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya dan/atau fungsi khusus.

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

Ayat (3) Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1) Bangunan gedung fungsi hunian tunggal misalnya rumah tinggal tunggal; hunian jamak misalnya rumah deret, rumah susun; hunian sementara misalnya asrama, motel, hostel; hunian campuran misalnya rumah toko, rumah kantor.

Ayat (2) Cukup jelas

Ayat (3) Bangunan gedung perkantoran meliputi perkantoran milik pemerintah/swasta dan sejenisnya, bangunan gedung perdagangan meliputi pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya, bangunan gedung perindustrian meliputi industri kecil, industri sedang, industri besar/berat dan sejenisnya, bangunan gedung perhotelan meliputi hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya, bangunan gedung wisata dan rekreasi, bangunan gedung terminal meliputi : stasiun kereta api, terminal bus, halte bus dan sejenisnya, bangunan gedung tempat penyimpanan meliputi gudang, gedung tempat parkir dan sejenisnya.

Ayat (4) Cukup jelas

Ayat (5) Cukup jelas

Ayat (6) Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

huruf h yang dimaksud bangunan pelayanan umum meliputi semua kantor pemerintahan.

huruf i yang dimaksud bangunan khusus dilakukan berdasarkan kriteria bangunan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional seperti: Istana Kepresidenan, gedung kedutaan besar RI, dan sejenisnya, dan/atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17
Cukup jelas
Pasal 18
Cukup jelas
Pasal 19
Cukup jelas
Pasal 20
Cukup jelas
Pasal 21
Cukup jelas
Pasal 22
Cukup jelas
Pasal 23
Cukup jelas
Pasal 24
Cukup jelas
Pasal 25
Cukup jelas
Pasal 26
Cukup jelas
Pasal 27
Cukup jelas
Pasal 28
Cukup jelas
Pasal 29
Cukup jelas
Pasal 30
Cukup jelas
Pasal 31
Cukup jelas
Pasal 32
Cukup jelas
Pasal 33
Cukup jelas
Pasal 34
Cukup jelas
Pasal 35
Cukup jelas
Pasal 36
Cukup jelas
Pasal 37
Cukup jelas
Pasal 38
Cukup jelas
Pasal 39
Cukup jelas
Pasal 40
Cukup jelas
Pasal 41
Cukup jelas
Pasal 42
Cukup jelas
Pasal 43
Cukup jelas
Pasal 44
Cukup jelas

Pasal 45
Cukup jelas
Pasal 46
Cukup jelas
Pasal 47
Cukup jelas
Pasal 48
Cukup jelas
Pasal 49
Cukup jelas
Pasal 50
Cukup jelas
Pasal 51
Cukup jelas
Pasal 52
Cukup jelas
Pasal 53
Cukup jelas
Pasal 54
Cukup jelas
Pasal 55
Cukup jelas
Pasal 56
Cukup jelas
Pasal 57
Cukup jelas
Pasal 58
Cukup jelas
Pasal 59
Cukup jelas
Pasal 60
Cukup jelas
Pasal 61
Cukup jelas
Pasal 62
Cukup jelas
Pasal 63
Cukup jelas
Pasal 64
Cukup jelas
Pasal 65
Cukup jelas
Pasal 66
Cukup jelas
Pasal 67
Cukup jelas
Pasal 68
Cukup jelas
Pasal 69
Cukup jelas
Pasal 70
Cukup jelas
Pasal 71
Cukup jelas
Pasal 72
Cukup jelas

Pasal 73
Cukup jelas
Pasal 74
Cukup jelas
Pasal 75
Cukup jelas
Pasal 76
Cukup jelas
Pasal 77
Cukup jelas
Pasal 78
Cukup jelas
Pasal 79
Cukup jelas
Pasal 80
Cukup jelas
Pasal 81
Cukup jelas
Pasal 82
Cukup jelas
Pasal 83
Cukup jelas
Pasal 84
Cukup jelas
Pasal 85
Cukup jelas
Pasal 86
Cukup jelas
Pasal 87
Cukup jelas
Pasal 88
Cukup jelas
Pasal 89
Cukup jelas
Pasal 90
Cukup jelas
Pasal 91
Cukup jelas
Pasal 92
Cukup jelas
Pasal 93
Cukup jelas
Pasal 94
Cukup jelas
Pasal 95
Cukup jelas
Pasal 96
Cukup jelas
Pasal 97
Cukup jelas
Pasal 98
Cukup jelas
Pasal 99
Cukup jelas
Pasal 100
Cukup jelas

Pasal 101
Cukup jelas
Pasal 102
Cukup jelas
Pasal 103
Cukup jelas
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
Cukup jelas
Pasal 116
Cukup jelas
Pasal 117
Cukup jelas
Pasal 118
Cukup jelas
Pasal 119
Cukup jelas
Pasal 120
Cukup jelas
Pasal 121
Cukup jelas
Pasal 122
Cukup jelas
Pasal 123
Cukup jelas
Pasal 124
Cukup jelas
Pasal 125
Cukup jelas
Pasal 126
Cukup jelas
Pasal 127
Cukup jelas
Pasal 128
Cukup jelas

Pasal 129
Cukup jelas
Pasal 130
Cukup jelas
Pasal 131
Cukup jelas
Pasal 132
Cukup jelas
Pasal 133
Cukup jelas
Pasal 134
Cukup jelas
Pasal 135
Cukup jelas
Pasal 136
Cukup jelas
Pasal 137
Cukup jelas
Pasal 138
Cukup jelas
Pasal 139
Cukup jelas
Pasal 140
Cukup jelas
Pasal 141
Cukup jelas
Pasal 142
Cukup jelas
Pasal 143
Cukup jelas
Pasal 144
Cukup jelas
Pasal 145
Cukup jelas
Pasal 146
Cukup jelas
Pasal 147
Cukup jelas
Pasal 148
Cukup jelas
Pasal 149
Cukup jelas
Pasal 150
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SIGI NOMOR 41