



BUPATI BONE BOLANGO
PROVINSI GORONTALO
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BONE BOLANGO
NOMOR 17 TAHUN 2015

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BONE BOLANGO,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 9 ayat (4), Pasal 98 ayat (3), dan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Bone Bolango dan Kabupaten Pohuwato di Provinsi Gorontalo (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4269);

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

5. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun

Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);

6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor : 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor : 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor : 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor : 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN BONE BOLANGO
dan
BUPATI BONE BOLANGO

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bone Bolango.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Bone Bolango.
4. Dinas adalah satuan kerja perangkat daerah yang tugas pokoknya di bidang penyelenggaraan...

5. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
6. Bangunan Gedung umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
7. Bangunan Gedung fungsi khusus adalah Bangunan Gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
8. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
9. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar Bangunan Gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan Bangunan Gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
10. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran Bangunan Gedung.
11. Prasarana Bangunan Gedung adalah konstruksi bangunan yang merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan Bangunan Gedung atau kelompok Bangunan Gedung pada satu tapak kavling/persil yang sama untuk menunjang kinerja Bangunan Gedung sesuai dengan fungsinya (dulu dinamakan bangun-bangunan) seperti menara reservoir air, gardu listrik, instalasi pengolahan limbah.
12. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.

13. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
14. Membongkar bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari fungsi bangunan dan atau konstruksi.
15. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
16. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
17. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan Bangunan Gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
18. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang Daerah yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
19. 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.
20. Kavling/pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
21. Garis sempadan bangunan adalah garis pada kavling yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
22. Izin mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah

mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

23. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik Bangunan Gedung.
24. Pengguna Bangunan Gedung adalah pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik Bangunan Gedung yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
25. Koefisien dasar bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
26. Koefisien lantai bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
27. Koefisien daerah hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
28. Koefisien tapak basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka presentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
29. Standar Nasional Indonesia, yang selanjutnya disingkat SNI adalah standar yang ditetapkan oleh Badan Standardisasi Nasional dan berlaku secara nasional.
30. Tinggi Bangunan Gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, di tempat Bangunan Gedung tersebut didirikan

31. Dokumen rencana teknis pembongkaran, yang selanjutnya disingkat RTB adalah rencana teknis pembongkaran Bangunan Gedung dengan memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang disetujui Pemerintah Daerah dan dilaksanakan secara tertib agar terjaga keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
32. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan Bangunan Gedung yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas Bangunan Gedung tertentu tersebut.
33. Jaringan adalah jaringan yang dimanfaatkan untuk menyalurkan tenaga listrik yang dapat dioperasikan pada tegangan rendah, tegangan menengah, tegangan tinggi maupun tegangan ekstra tinggi, baik di atas tanah maupun di dalam tanah dan di dasar laut.
34. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli Bangunan Gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran Bangunan Gedung.
35. Persetujuan rencana teknis adalah pernyataan tertulis tentang telah dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis Bangunan Gedung yang telah dinilai/dievaluasi.
36. Pengesahan rencana teknis adalah pernyataan hukum dalam bentuk pembubuhan tanda tangan pejabat yang berwenang serta stempel/cap resmi, yang menyatakan kelayakan dokumen yang dimaksud dalam persetujuan tertulis atas pemenuhan seluruh persyaratan dalam rencana teknis Bangunan Gedung.
37. Laik fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
38. Sertifikat laik fungsi Bangunan Gedung, yang selanjutnya

Daerah kecuali untuk Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu Bangunan Gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.

39. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
40. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
41. Dengar pendapat publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat baik berupa masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
42. Gugatan perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
43. Pembinaan penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
44. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis Bangunan Gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di

45. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran serta penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
46. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.
47. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan, secara visual mengukur, dan mencatat nilai indikator, gejala, atau kondisi Bangunan Gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana Bangunan Gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian, atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
48. Pengujian adalah kegiatan pemeriksaan dengan menggunakan peralatan termasuk penggunaan fasilitas laboratorium untuk menghitung dan menetapkan nilai indikator kondisi Bangunan Gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas, (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana Bangunan Gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
49. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi Bangunan Gedung oleh Pemerintah Daerah.
50. Analisis mengenai dampak lingkungan, yang selanjutnya disingkat AMDAL adalah kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
51. Upaya pengelolaan lingkungan, yang selanjutnya disingkat UKL dan upaya pemantauan lingkungan (UPL) adalah kajian mengenai identifikasi dampak dari suatu rencana usaha dan/atau kegiatan yang tidak wajib dilengkapi dengan AMDAL.

BAB II

MAKSUD, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Pengaturan Bangunan Gedung dimaksudkan sebagai pedoman dan acuan dalam mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah

Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:

- a. mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata Bangunan Gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungan;
- 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.

Pasal 4

Lingkup pengaturan bangunan gedung meliputi:

- a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. persyaratan bangunan gedung;
- c. penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- d. TABG;
- e. peran serta masyarakat;
- f. pembinaan; dan
- g. sanksi administrasi.

BAB III

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 5

- (1) Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan Bangunan Gedungnya.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

tinggal;

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

Pasal 6

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a, meliputi:
- a. bangunan rumah tinggal tunggal;
 - b. bangunan rumah tinggal deret;
 - c. bangunan rumah susun; dan
 - d. bangunan rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b, meliputi:
- a. bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
 - b. bangunan gereja, kapel;
 - c. bangunan pura;
 - d. bangunan vihara;
 - e. bangunan kelenteng; dan
 - f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c, meliputi:
- a. bangunan gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran non pemerintah dan sejenisnya;
 - b. bangunan gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mall dan sejenisnya;
 - c. bangunan gedung pabrik;
 - d. bangunan gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;

- bioskop dan sejenisnya;
- f. bangunan gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara; dan
 - g. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d, meliputi:
- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan semacamnya;
 - b. bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
 - c. bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, bangunan gedung adat dan sejenisnya;
 - d. bangunan gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia dan laboratorium lainnya; dan
 - e. bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
- (5) Bangunan fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf e, meliputi:
- a. bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
 - b. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan; dan
 - c. bangunan gedung sejenis yang ditetapkan oleh Pemerintah
- (6) Bangunan gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi meliputi:
- a. bangunan rumah-toko;
 - b. bangunan rumah-kantor; dan
 - c. bangunan gedung mall-apartemen-perkantoran-perhotelan dan sejenisnya.

Pasal 7

- (1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dapat dilengkapi prasarana Bangunan Gedung sesuai dengan kebutuhan kinerja Bangunan Gedung.

(2) Prasarana Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berfungsi:

- a. sebagai pembatas/penahan/pengaman yang meliputi pagar, tanggul/retaining wall, Turap batas kavling/persil;
- b. sebagai penanda masuk lokasi yang meliputi gapura, gerbang;
- c. sebagai perkerasan yang meliputi jalan, lapangan upacara, lapangan olah raga terbuka;
- d. sebagai penghubung yang meliputi jembatan, *box culvert*;
- e. sebagai kolam bawah tanah yang meliputi kolam renang, kolam pengolahan air, bak air di bawah tanah, sumur peresapan air hujan, sumur peresapan air limbah, septic tank;
- f. sebagai menara yang meliputi menara antena, menara bak air dan cerobong;
- g. sebagai monumen yang meliputi tugu, patung;
- h. sebagai instalasi/gardu yang meliputi instalasi listrik, instalasi telepon/ komunikasi, instalasi pengolahan;
- i. reklame/papan nama yang meliputi *billboard*, papan iklan, papan nama (berdiri sendiri, atau berupa tembok pagar); dan
- j. fasilitas umum.

Bagian Kedua

Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 8

(1) Fungsi Bangunan Gedung di daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan:

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

(2) Klasifikasi tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:

- a. Bangunan Gedung sederhana;
- b. Bangunan Gedung tidak sederhana; dan
- c. Bangunan Gedung khusus.

- (3) Klasifikasi tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
- a. Bangunan Gedung darurat atau sementara;
 - b. Bangunan Gedung semi permanen; dan
 - c. Bangunan Gedung permanen.
- (4) Klasifikasi tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
- a. Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran rendah;
 - b. tingkat risiko kebakaran sedang; dan
 - c. tingkat risiko kebakaran tinggi.
- (5) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi tingkat zonasi gempa di Daerah berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa, sesuai dengan peraturan SNI-Gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Klasifikasi lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, meliputi:
- a. Bangunan Gedung di lokasi renggang;
 - b. Bangunan Gedung di lokasi sedang; dan
 - c. Bangunan Gedung di lokasi padat.
- (7) Klasifikasi ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, meliputi:
- a. Bangunan Gedung bertingkat rendah;
 - b. Bangunan Gedung bertingkat sedang; dan
 - c. Bangunan Gedung bertingkat tinggi.
- (8) Klasifikasi berdasarkan luas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, meliputi:
- a. Bangunan kurang dari 50 M²
 - b. Bangunan antara 50 M² – 100 M²
 - c. Bangunan 100 M² – 500 M²
 - d. Bangunan diatas 500 M²
- (9) Klasifikasi kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h, meliputi:
- a. Bangunan Gedung milik negara;
 - b. Bangunan Gedung milik perorangan; dan
 - c. Bangunan Gedung milik badan usaha.

Pasal 9

- (1) Bupati menetapkan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung dalam dokumen IMB berdasarkan pengajuan pemohon yang telah memenuhi persyaratan, kecuali untuk Bangunan Gedung fungsi khusus.
- (2) Permohonan fungsi Bangunan Gedung harus mengikuti RTRW, RDTR dan/ atau RTBL.
- (3) Ketentuan mengenai penetapan klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga

Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 10

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat dilakukan perubahan.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTRK dan/atau RTBL yang berlaku.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan bangunan gedung.

Pasal 11

- (1) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) ditetapkan oleh Bupati, kecuali bangunan fungsi khusus.
- (2) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui proses penerbitan IMB baru.
- (3) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung dan/atau kepemilikan bangunan gedung.
- (4) Bupati melalui Dinas menyelenggarakan pendataan bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian kesatu

Umum

Pasal 12

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Persyaratan administratif Bangunan Gedung meliputi:
 - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan Bangunan Gedung; dan
 - c. IMB.
- (3) Persyaratan teknis Bangunan Gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan Bangunan Gedung.

Pasal 13

- (1) Selain persyaratan administrasi dan persyaratan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Bupati dapat menetapkan persyaratan untuk bangunan gedung adat, semi permanen, darurat, dan bangunan gedung pada lokasi bencana sesuai dengan kondisi social, budaya, dan nilai-nilai lokal Daerah.
- (2) Persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perlu memperhatikan pertimbangan dan saran dari tokoh masyarakat, tokoh adat, dan lembaga adat.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara dan persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua

Persyaratan Administratif

Paragraf 1

Status Hak Atas Tanah

Pasal 14

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun pihak lain.

- (2) Bukti status hak tanah yang diakui sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. sertifikat hak atas tanah;
 - b. akta jual beli;
 - c. girik; atau
 - d. bukti kepemilikan tanah lainnya.
- (3) Dalam hal bangunan gedung yang dibangun di tanah milik orang lain harus mendapat izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, batas-batas tanah, fungsi Bangunan Gedung, dan jangka waktu pemanfaatan tanah sesuai dengan aturan yang berlaku.
- (5) Dalam hal bangunan gedung didirikan di atas tanah milik umum/jalan harus mendapatkan persetujuan/izin dari pengelola tanah/jalan sesuai aturan yang berlaku.
- (6) Bangunan gedung yang karena factor budaya atau tradisi setempat harus dibangun di atas air sungai, air laut, air danau harus mendapatkan izin dari Bupati.
- (7) Pemerintah Daerah berhak melakukan monitoring dan pengawasan atas pemanfaatan tanah terkait dengan status hak atas tanah.

Paragraf 2

Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 15

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Bupati.
- (2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan bangunan gedung.

Pasal 16

- (1) Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan sesuai

- (2) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.

Paragraf 3

Pendataan

Pasal 17

- (1) Kegiatan pendataan untuk Bangunan Gedung dilakukan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (2) Kegiatan pendataan untuk bangunan dilakukan oleh instansi teknis yang membidangi Bangunan Gedung.
- (3) Pemilik Bangunan Gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah dalam melakukan pendataan Bangunan Gedung.
- (4) Berdasarkan pendataan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Daerah mendaftarkan Bangunan Gedung tersebut untuk keperluan sistem informasi Bangunan Gedung.
- (5) Pemerintah Kecamatan dan Desa dilibatkan dalam pendataan Bangunan Gedung.

Bagian Ketiga

Persyaratan Teknis

Paragraf 1

Umum

Pasal 18

Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi;

- a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan; dan
- b. persyaratan keandalan bangunan.

Pasal 19

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a meliputi:

- a. peruntukan bangunan;
- b. intensitas bangunan;
- c. arsitektur bangunan; dan

Pasal 20

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b meliputi:

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

Paragraf 2

Persyaratan Peruntukan Bangunan Gedung

Pasal 21

- (1) Persyaratan peruntukan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf a merupakan persyaratan peruntukan lokasi.
- (2) Setiap pendirian bangunan, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW dan RTBL dari lokasi bersangkutan.

Pasal 22

- (1) Pemerintah Daerah memberikan informasi mengenai RTRW dan RTBL kepada masyarakat.
- (2) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi dan intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.

Pasal 23

Setiap Bangunan Gedung yang didirikan di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum, daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi, daerah yang berpotensi bencana alam, dan kawasan keselamatan operasional penerbangan, harus memperoleh persetujuan dari Bupati dengan pertimbangan dari instansi terkait lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Persyaratan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 24

- (1) Bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung yang terdiri dari:
 - a. Kepadatan dan ketinggian bangunan gedung:

- c. Perhitungan KDB dan KLB;
 - d. Garis sempadan bangunan gedung (muka, samping, belakang);
 - e. Jarak bebas bangunan gedung; dan
 - f. Pemisah di sepanjang halaman muka/samping/belakang bangunan gedung, berdasarkan peraturan terkait tentang RTRW dan RTBL.
- (2) Kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi ketentuan KDB pada tingkatan padat, sedang dan renggang.
 - (3) Ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi ketentuan tentang Jumlah Lantai Bangunan dan KLB pada tingkatan KLB tinggi, sedang dan rendah.
 - (4) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.
 - (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kepadatan dan ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 25

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun harus memenuhi persyaratan kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan atas dasar:
 - a. pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran;
 - b. kepentingan ekonomi;
 - c. fungsi peruntukan;
 - d. fungsi bangunan; dan
 - e. keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 26

- (1) KLB harus ditentukan berdasarkan atas kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukkan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.

- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW atau sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Pasal 27

- (1) Ketinggian bangunan gedung meliputi ketentuan mengenai Jumlah Lantai Bangunan dan KLB yang dibedakan dalam KLB tinggi, sedang dan rendah.
- (2) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.
- (3) Untuk kawasan yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan gedung ditetapkan oleh instansi yang berwenang dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya.
- (4) Bangunan gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 28

- (1) Garis sempadan bangunan gedung mengacu pada RTRW dan/atau RTBL.
- (2) Penetapan garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan gedung berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah/besmen.
- (4) Bupati dapat menetapkan garis sempadan bangunan gedung untuk kawasan tertentu dan spesifik.
- (5) Dalam hal garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Bupati setelah mendengar TABG dapat menetapkan garis sempadan bangunan sementara dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

Pasal 29

- (1) Jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk setiap

- (2) Setiap bangunan gedung tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (3) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk :
 - a. Garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, rel kereta api dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan;
 - b. Jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diberlakukan per kapling/per persil dan/atau per kawasan pada lokasi bersangkutan dengan mempertimbangkan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (4) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum.
- (5) Ketentuan mengenai Bangunan Gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 30

Apabila terdapat kawasan yang intensitas bangunannya padat, maka jarak bebas samping dan belakang bangunan wajib memenuhi persyaratan yakni:

- a. Bidang dinding, struktur dan pondasi bangunan terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan.
- b. Bangunan Gedung yang memiliki risiko tinggi terhadap bahaya kebakaran jarak dinding terluar sekurang-kurangnya 250 cm (dua ratus lima puluh sentimeter) ke arah dalam dari batas persil.
- c. untuk perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan sebelahnya disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri di samping dinding batas terdahulu.

Paragraf 4

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 31

Persyaratan arsitektur Bangunan Gedung meliputi:

- a. penampilan Bangunan Gedung;
- b. tata ruang dalam;
- c. tata ruang luar;
- d. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya; dan
- e. keseimbangan antara nilai-nilai adat/tradisional sosial budaya setempat.

Pasal 32

- (1) Penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf a harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur dan lingkungan sekitarnya, serta nilai-nilai kearifan lokal sesuai dengan ketentuan tata ruang.
- (2) Penampilan Bangunan Gedung di kawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.

Pasal 33

- (1) Penampilan Bangunan Gedung yang didirikan berdampingan dengan Bangunan Gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan yang dilestarikan.
- (2) Bupati dapat menetapkan kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat TABG dan pendapat masyarakat.

Pasal 34

- (1) Persyaratan tata ruang dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf b harus mempertimbangkan:
 - a. fungsi ruang;
 - b. arsitektur Bangunan Gedung;
 - c. efisiensi;
 - d. efektivitas;
 - e. keselamatan;
 - f. kesehatan;

h. kemudahan.

- (2) Pertimbangan arsitektur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur Bangunan Gedung secara keseluruhan.

Pasal 35

- (1) Persyaratan tata ruang luar Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf c, disesuaikan dengan KDB yang berlaku.
- (2) Tata ruang luar Bangunan Gedung diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, penghijauan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar Bangunan Gedung.

Pasal 36

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf d harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar Bangunan Gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Ruang terbuka hijau pekarangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsure estetika, sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas.
- (3) Keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf e, harus mencirikan arsitektur daerah, lokal, nasional dan internasional.

Paragraph 5

Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 37

- (1) Setiap mendirikan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan wajib memenuhi kajian lingkungan AMDAL sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (2) Perencanaan Bangunan Gedung yang tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, wajib memiliki dokumen

lingkungan hidup atau surat pernyataan pengelolaan lingkungan hidup.

- (3) AMDAL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menjadi dasar perencanaan teknis penyelenggaraan pembangunan Bangunan Gedung tertentu.

Paragraph 6

Pesyaratan Keselamatan

Pasal 38

- (1) Persyaratan keselamatan bangunan gedung meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan, persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran dan persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir.
- (2) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan:
- a. struktur bangunan gedung;
 - b. pembebanan pada bangunan gedung;
 - c. struktur atas bangunan gedung;
 - d. struktur bawah bangunan gedung;
 - e. pondasi langsung;
 - f. pondasi dalam;
 - g. keselamatan struktur;
 - h. keruntuhan struktur; dan
 - i. persyaratan bahan.
- (2) Struktur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus kokoh, stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan pelayanan selama umur yang direncanakan dengan mempertimbangkan :
- a. Fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung;
 - b. Pengaruh aksi sebagai akibat dari beban yang bekerja selama umur layanan struktur baik beban muatan tetap maupun sementara yang timbul akibat gempa, angin, korosi, jamur dan serangga perusak;
 - c. Pengaruh gempa terhadap sub struktur maupun struktur

- d. Struktur bangunan yang direncanakan secara detil pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
 - e. Struktur bawah bangunan gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi likulfaksi; dan
 - f. Keandalan bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan bertingkat lebih dari dua lantai, dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Instansi yang membidangi bangunan 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 39

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran, bahaya petir, dan bahaya kelistrikan.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
- a. bangunan perkantoran;
 - b. bangunan pasar/pertokoan/mal;
 - c. bangunan perhotelan;
 - d. bangunan kesehatan;
 - e. bangunan pendidikan;
 - f. bangunan gedung pertemuan;
 - g. bangunan pelayanan umum;
 - h. bangunan industry; dan
 - i. bangunan hunian susun.

Pasal 40

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran sebagaimana dalam Pasal 39 ayat (1) meliputi:
- a. sistem proteksi aktif;
 - b. sistem proteksi pasif;

kebakaran;

- d. persyaratan pencahayaan darurat;
 - e. tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya;
 - f. persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung; dan
 - g. manajemen penanggulangan kebakaran.
- (2) Pengamanan terhadap bahaya kebakaran dilakukan dengan sistem proteksi pasif sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi kemampuan stabilitas struktur dan elemennya, konstruksi tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, serta proteksi pada bukaan yang ada untuk menahan dan membatasi kecepatan menjalarnya api dan asap kebakaran.
- (3) Pengamanan terhadap bahaya kebakaran dilakukan dengan sistem proteksi aktif sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi kemampuan peralatan dalam mendeteksi dan memadamkan kebakaran, pengendalian asap, dan sarana penyelamatan kebakaran.
- (4) Setiap pemilik/pengguna bangunan gedung harus memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB termasuk pengelolaan resiko kebakaran melalui kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala sistem proteksi kebakaran serta penyiapan personel terlatih dalam pengendalian kebakaran.
- (5) Pemenuhan Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal 41

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

pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 42

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

Paragraf 7

Persyaratan Kesehatan

Pasal 43

- (1) Setiap bangunan wajib memenuhi persyaratan kesehatan.
- (2) Persyaratan kesehatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. penghawaan;
 - b. pencahayaan ruang;
 - c. sanitasi dan perpipaan
 - d. pengelolaan limbah, dan
 - e. penggunaan bahan bangunan.

Pasal 44

- (1) Sistem penghawaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf a, dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela dan/atau bukaan permanen yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.
- (3) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 45

- (1) Sistem pencahayaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf b, dapat berupa sistem

pencahayaan alami, buatan, dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.

- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (3) Pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.
- (4) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. Mempunyai tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau/pantulan;
 - b. Sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada bangunan gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi; dan
 - c. Harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan.
- (5) Persyaratan teknis sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) harus mengikuti SNI.

Pasal 46

- (1) Sistem sanitasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf c dapat berupa:
 - a. sistem air minum dalam bangunan gedung;
 - b. sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor;
 - c. persyaratan instalasi gas medic;
 - d. persyaratan penyaluran air hujan;
 - e. persyaratan fasilitasi sanitasi dalam bangunan gedung;
 - f. penampungan sampah; dan/atau
 - g. pengolahan sampah.
- (2) Sistem air minum dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya.
- (3) Persyaratan air minum dalam bangunan gedung harus

- a. Kualitas air minum sesuai dengan standar kesehatan berdasarkan peraturan perundang-undangan;
- b. Standar Nasional Indonesia; dan
- c. Pedoman dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 47

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) huruf b harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (3) Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis terkait.
- (4) Persyaratan teknis sistem air limbah harus mengikuti SNI.

Pasal 48

- (1) Persyaratan instalasi gas medik wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbank, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya.
- (2) Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vakum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharannya.
- (3) Persyaratan instalasi gas medik harus mengikuti SNI Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan, atau edisi terbaru dan/atau standar baku/pedoman teknis terkait.

Pasal 49

- (1) Sistem air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) huruf d, 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 penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air ke dalam tanah pekarangan dan/air dialirkan ke dalam sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.
- (3) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (4) Persyaratan penyaluran air hujan harus mengikuti:
 - a. SNI; dan
 - b. standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung atau standar baku dan/atau pedoman terkait.

Pasal 50

- (1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 46 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada bangunan gedung dengan memperhitungkan fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahaan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Pengembang perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkutan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada.
- (5) Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas.
- (6) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratorium dan pelayanan medis harus dibakar dengan incinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

Pasal 51

- (1) Penggunaan bahan bangunan harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- (2) Penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan teknik sesuai dengan SNI tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.
- (3) Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak penting harus memenuhi kriteria:
 - a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan pengguna Bangunan Gedung;
 - b. tidak menimbulkan efek silau bagi pengguna, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
 - c. tidak menimbulkan efek peningkatan temperatur;
 - d. sesuai dengan prinsip konservasi; dan
 - e. ramah lingkungan.
- (4) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya.
- (5) Pengecualian dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat rekomendasi dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

Paragraph 8

Persyaratan Kenyamanan

Pasal 52

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun harus mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan di sekitar bangunan.
- (2) Dalam merencanakan kenyamanan dalam bangunan gedung harus memperhatikan:
 - a. kenyamanan ruang gerak;
 - b. kenyamanan hubungan antar ruang;
 - c. kenyamanan kondisi udara;
 - d. kenyamanan pandangan; dan
 - e. kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.

Pasal 53

- (1) Kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2) huruf a dan huruf b, merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta peralatan

- (2) Kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/furnitur, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.

Pasal 54

- (1) Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2) huruf c merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan kenyamanan kondisi udara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti SNI.

Pasal 55

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2) huruf d merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu bangunan gedung lain di sekitarnya.
- (2) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan, ke luar bangunan dan dari luar ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
 - a. Gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - b. Pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan RTH.
- (4) Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
 - a. Rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - b. Keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan

- c. Pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (5) Untuk kenyamanan pandangan pada bangunan gedung harus dipenuhi persyaratan standar teknis kenyamanan pandangan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
 - (6) Dalam hal masih terdapat persyaratan lainnya yang belum tertampung atau belum mempunyai SNI digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

Pasal 56

- (1) Kenyamanan terhadap tingkat getar dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2) huruf e merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar bangunan gedung.
- (3) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mengikuti persyaratan teknis, yaitu standar tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung.
- (4) Dalam hal masih ada persyaratan lainnya yang belum tertampung, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

Paragraph 9

Persyaratan Kemudahan

Pasal 57

- (1) Setiap bangunan gedung, termasuk ruang terbuka dan penghijauan/fasilitas umum lingkungan harus memenuhi persyaratan kemudahan yang meliputi: kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan

- (2) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi kemudahan hubungan horizontal dan hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi, serta fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi: penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.
- (4) Persyaratan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 58

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan 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) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 59

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2) berupa penyediaan tangga, dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan.
- (2) Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna.

dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku.

Paragraf 10

Persyaratan Bangunan Gedung Adat

Pasal 60

Bangunan gedung adat harus dibangun berdasarkan kaidah hukum adat atau tradisi masyarakat hukum adat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku di masyarakat hukum adat.

Pasal 61

- (1) Di dalam penyelenggaraan bangunan gedung adat, pemilik bangunan gedung harus memperhatikan kaidah dan norma tradisional yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya.
- (2) Kaidah dan norma tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek perencanaan, pembangunan, pemanfaatan gedung atau bagian dari bangunan gedung, arah/orientasi bangunan gedung, aksesoris pada bangunan gedung dan aspek larangan dan/atau aspek ritual pada penyelenggaraan bangunan gedung rumah adat.

Pasal 62

- (1) Setiap rumah adat atau tradisional dibangun dengan mengikuti persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan lain yang bersifat khusus yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adat dapat melengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Bupati dapat menetapkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis tersendiri untuk bangunan rumah adat.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bangunan gedung adat/tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 63

- (1) Perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dapat menggunakan simbol atau unsure tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat untuk

digunakan pada bangunan gedung yang akan dibangun, direhabilitasi, atau direnovasi.

- (2) Penggunaan simbol atau unsure tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap sesuai dengan makna symbol tradisional yang digunakan dan sistem nilai yang berlaku pada pemanfaatan bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggunaan symbol atau unsur tradisional pada bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keenam

Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan

Gedung Darurat

Pasal 64

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

Bagian Ketujuh

Bangunan Gedung di Lokasi

Yang Berpotensi Bencana Alam

Paragraf 1

Di Lokasi Jalur Gempa dan Bencana Alam Geologi

Pasal 65

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana gempa bumi harus sesuai dengan Peta Hazard Gempa Indonesia 2010.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana geologi memperhatikan peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam geologi.

Paragraf 2

Di Lokasi Gunung Tanah Longsor

Pasal 66

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi tanah longsor harus sesuai dengan peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam geologi.
- (2) Potensi bencana tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa longornya gunung, tebing atau pinggiran sungai.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi tanah longsor harus sesuai dengan SNI Longsor.

Pasal 67

Ketentuan lebih lanjut mengenai Tata cara dan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana alam sebagaimana dimaksud Pasal 65 dan Pasal 66 diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB.V

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 68

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
- (2) Kegiatan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui proses perencanaan teknis dan proses pelaksanaan konstruksi.
- (3) Kegiatan pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan sertifikat laik fungsi dan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung.
- (4) Kegiatan pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran serta kegiatan pengawasannya.
- (5) Kegiatan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penetapan pembongkaran dan

Pasal 69

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung.

Bagian Kedua

Pembangunan

Paragraf 1

Umum

Pasal 70

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

Pasal 71

- (1) Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung secara swakelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototipe.
- (2) Dinas dapat memberikan bantuan teknis kepada pemilik bangunan gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototipe.
- (3) Pengawasan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Dinas dalam rangka kelayakan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 2

Perencanaan Teknis

Pasal 72

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar bangunan gedung harus berdasarkan pada perencanaan teknis yang dirancang oleh penyedia jasa yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya perencanaan bangunan gedung.
- (2) Perencanaan bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya perencanaan bangunan gedung.

perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya.

- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perencanaan teknis untuk bangunan gedung hunian tunggal sederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana, bangunan gedung darurat dan/atau jenis bangunan lainnya yang ditetapkan oleh Bupati.

Paragraf 3

Dokumen Rencana Teknis

Pasal 73

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.
- (2) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat meliputi:
 - a. gambar rencana teknis berupa;
 - b. gambar detail;
 - c. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
 - d. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
 - e. laporan perencanaan.
- (3) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan:
 - a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
 - b. persyaratan tata bangunan;
 - c. keselamatan;
 - d. kesehatan;
 - e. kenyamanan; dan
 - f. kemudahan.

Pasal 74

- (1) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3) wajib:
 - a. pertimbangan dari TABG untuk bangunan gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
 - b. pertimbangan dari TABG dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan

- c. koordinasi dengan Dinas dan mendapatkan pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah.
- (2) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.
- (3) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (4) Berdasarkan bukti pembayaran retribusi IMB, Bupati menerbitkan IMB.

Paragraf 4

Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 75

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya.
- (2) Penyedia jasa perencana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
 - a. Perencana arsitektur;
 - b. Perencana struktur;
 - c. Perencana mekanikal;
 - d. Perencana elektrikal;
 - e. Perencana pemipaan (plumbing);
 - f. Perencana proteksi kebakaran;
 - g. Perencana tata lingkungan.
- (3) Bupati dapat menetapkan jenis bangunan gedung yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 76

- (1) Lingkup layanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung meliputi;
 - a. Penyusunan konsep perencanaan;
 - b. Pra rencana;
 - c. Pengembangan rencana;
 - d. Rencana detail;

- f. Pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
 - g. Pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; dan
 - h. Penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

Paragraph 5

Bangunan Gedung Adat

Pasal 77

- (1) Bangunan Gedung lama dan/atau Bangunan Gedung adat yang didirikan dengan kaidah tradisional harus dipertahankan:
- a. sebagai warisan kearifan lokal di bidang arsitektur Bangunan Gedung; dan
 - b. sebagai inspirasi untuk ciri Daerah atau bagian Daerah untuk membangun bangunan-Bangunan Gedung baru.
- (2) Pemerintah Daerah memelihara keahlian bidang Bangunan Gedung/rumah adat/tradisional dengan melakukan pembinaan.
- (3) Bangunan-Bangunan Gedung baru/modern yang oleh Pemerintah Daerah dinilai penting dan strategis harus direncanakan dengan memanfaatkan unsur/idiom tradisional.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penerapan kearifan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 78

- (1) Persyaratan administratif untuk Bangunan Gedung lama dan/atau Bangunan Gedung adat dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan administratif.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. status hak atas tanah, dapat berupa milik sendiri, atau milik pihak lain;
 - b. status kepemilikan Bangunan Gedung; dan
 - c. IMB.

- (3) Pemerintah Daerah dalam menyusun persyaratan administratif Bangunan Gedung lama atau adat yang dibangun dengan kaidah tradisional dapat bekerja sama dengan asosiasi keahlian yang terkait.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyediaan dokumen dan penilaian persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 6

Tata Cara Penerbitan IMB

Pasal 79

- (1) Permohonan IMB disampaikan kepada Bupati dengan dilampiri persyaratan administrative dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. Surat bukti tentang status hak atas tanah;
 - b. Surat bukti tentang status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. Dokumen/surat terkait.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. Data umum bangunan gedung; dan
 - b. Rencana teknis bangunan gedung.
- (4) Data umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berisi informasi mengenai :
 - a. Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
 - b. Luas lantai dasar bangunan gedung;
 - c. Total luas lantai bangunan gedung;
 - d. Ketinggian/jumlah lantai bangunan gedung; dan
 - e. Rencana pelaksanaan.
- (5) Rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari :
 - a. Rencana teknis bangunan gedung pada umumnya, meliputi:
 - 1) Bangunan hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, rumah deret sederhana);
 - 2) Bangunan hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret

- 3) Bangunan hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana atau 2 lantai atau lebih dan gedung lainnya pada umumnya.
- b. Rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- c. Rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus.
- d. Rencana teknis bangunan gedung bangunan diplomatik.

Pasal 80

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk memeriksa dan menilai syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 serta status/keadaan tanah dan/atau bangunan untuk dijasikan sebagai bahan persetujuan pemberian IMB.
- (2) Bupati menetapkan retribusi IMB berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pemeriksaan dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.
- (4) Pemeriksaan dan penilaian permohonan IMB untuk bangunan gedung yang memerlukan pengelolaan khusus atau mempunyai tingkat kompleksitas yang dapat menimbulkan dampak kepada masyarakat dan lingkungan paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.
- (5) Berdasarkan penetapan retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemohon IMB melakukan pembayaran retribusi IMB ke kas daerah dan menyerahkan tanda bukti pembayarannya kepada Bupati.
- (6) Bupati menerbitkan IMB paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya bukti pembayaran retribusi IMB oleh Bupati.
- (7) Ketentuan mengenai IMB berlaku pula untuk rumah adat kecuali ditetapkan lain oleh Bupati dengan mempertimbangkan faktor nilai tradisional dan kearifan lokal yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.

Pasal 81

- (1) Bupati dapat menyetujui, menunda, atau menolak permohonan IMB yang diajukan oleh pemohon.

- (2) Sebelum memberikan persetujuan atas persyaratan administrasi dan persyaratan teknis Bupati dapat meminta pemohon IMB untuk melengkapi persyaratan yang diajukan.

Pasal 82

- (1) Bupati dapat menunda menerbitkan IMB apabila:
 - a. masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai, khususnya persyaratan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan;
 - b. sedang merencanakan rencana bagian kota atau rencana terperinci kota.
- (2) Penundaan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali untuk jangka waktu tidak lebih dari 2 (dua) bulan terhitung sejak penundaan.

Pasal 83

- (1) Bupati dapat menolak permohonan IMB apabila bangunan gedung yang akan dibangun apabila:
 - a. Tidak memenuhi persyaratan administrative dan teknis;
 - b. Penggunaan tanah yang akan didirikan bangunan gedung tidak sesuai dengan RTRW;
 - c. Mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
 - d. Mengganggu lalu lintas, aliran air, cahaya pada bangunan sekitarnya yang telah ada; dan
 - e. Terdapat keberatan dari masyarakat.
- (2) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan alasannya.

Pasal 84

- (1) Bupati dapat mencabut IMB apabila:
 - a. Pekerjaan bangunan gedung yang sedang dikerjakan terhenti selama 3 (tiga) bulan dan tidak dilanjutkan lagi berdasarkan pernyataan dari pemilik bangunan;
 - b. IMB diberikan berdasarkan data dan informasi yang tidak benar;
 - c. Pelaksanaan pembangunan menyimpang dari dokumen rencana teknis yang telah disahkan dan/atau persyaratan yang tercantum dalam izin.

- (2) Sebelum pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemegang IMB diberikan peringatan secara tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari dan diberikan kesempatan untuk mengajukan tanggapannya.
- (3) Apabila peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diperhatikan dan ditanggapi dan/atau tanggapannya tidak dapat diterima, Bupati dapat mencabut IMB bersangkutan.
- (4) Pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam bentuk surat keputusan Bupati yang memuat alasan pencabutannya.

Pasal 85

- (1) IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan:
 - a. Memperbaiki bangunan gedung dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula, antara lain:
 - 1) Memplester;
 - 2) Memperbaiki retak bangunan;
 - 3) Memperbaiki daun pintu dan/atau daun jendela;
 - 4) Memperbaiki penutup udara tidak melebihi 1 m²;
 - 5) Membuat pemindah halaman tanpa konstruksi;
 - 6) Memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan utilitas; dan
 - 7) Mengubah bangunan sementara.
 - b. Memperbaiki saluran air hujan dan selokan dalam pekarangan bangunan;
 - c. Membuat bangunan yang sifatnya sementara bagi kepentingan pemeliharaan ternak dengan luas tidak melebihi garis sempadan belakang dan samping serta tidak mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
 - d. Membuat pagar halaman yang sifatnya sementara (tidak permanen) yang tingginya tidak melebihi 120 (seratus dua puluh) centimeter kecuali adanya pagar ini mengganggu kepentingan orang lain atau umum; dan
 - e. Membuat bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu.

- (2) Tata cara mengenai perizinan bangunan gedung diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga

Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 86

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

Pasal 87

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 81 terdiri atas kegiatan:
 - a. pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Dinas;
 - b. kegiatan persiapan lapangan;
 - c. kegiatan konstruksi;
 - d. kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
 - e. kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi dan semua pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan persiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi meliputi kegiatan pelaksanaan konstruksi di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (shop drawings) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan (as built drawings) serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung

terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud bangunan gedung laik fungsi yang dilengkapi dengan:

- a. dokumen pelaksanaan konstruksi,
 - b. gambar pelaksanaan pekerjaan (as built drawings),
 - c. pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung,
 - d. peralatan serta perlengkapan mekanikal dan
 - e. elektrikal serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
- (6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik bangunan gedung atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan gedung kepada Bupati.

Pasal 88

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

Pasal 89

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam pasal 83 berwenang :

- a. memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenal dan surat tugas.
- b. menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan, rencana kerja syarat-syarat dan IMB.
- c. memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum.
- d. menghentikan pelaksanaan konstruksi dan melaporkan kepada instansi yang berwenang.

Pasal 90

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung.

- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh pemilik/pengguna bangunan gedung atau penyedia jasa atau pejabat yang berwenang.

Pasal 91

- (1) Untuk bangunan yang telah ada, khususnya bangunan umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya.
- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan oleh tenaga teknis/konsultan ahli yang telah memiliki sertifikat keahlian atau bekerjasama dengan asosiasi profesi dibidang bangunan gedung.
- (3) Instansi yang membidangi bangunan mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengenai persyaratan administrasi maupun persyaratan teknis.
- (4) Instansi yang membidangi bangunan memberikan Sertifikat laik fungsi apabila bangunan diperiksa telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara pemberian SLF diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keempat

Pemanfaatan

Pasal 92

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis.
- (3) Pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Bagian Kelima

Pelestarian

Pasal 93

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

Bagian Keenam

Pembongkaran

Paragraph 1

Umum

Pasal 94

- (1) Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan secara tertib dengan

mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.

- (4) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Bupati, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

Paragraf 2

Penetapan Pembongkaran

Pasal 95

- (1) Dinas mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. Bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya; dan/atau
 - c. Bangunan gedung yang tidak memiliki IMB.

Pasal 96

- (1) Dinas menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 (1) kepada pemilik/pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (2) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung wajib melakukan pengkajian teknis dan menyampaikan hasilnya kepada Bupati.
- (3) Apabila berdasarkan hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka Bupati menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran atau surat persetujuan pembongkaran.
- (4) Surat penetapan pembongkaran atau persetujuan pembongkaran memuat batas waktu dan prosedur pembongkaran serta sanksi atas pelanggaran yang terjadi.
- (5) Dalam hal pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung tidak

- pada ayat (4), maka pembongkaran akan dilakukan oleh Dinas atas beban biaya pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung.
- (6) Bagi pemilik bangunan rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkarannya ditanggung oleh Pemerintah Daerah.

Paragraf 3

Rencana Teknis Pembongkaran

Pasal 97

- (1) Pembongkaran bangunan gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Bupati setelah mendapat pertimbangan dari TABG.

Pasal 98

- (1) Selain menyusun rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam pasal 97 ayat (1), Dinas wajib melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (2) Pelaksanaan pembongkaran mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.

Paragraf 4

Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 99

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung atau dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai sertifikat keahlian yang sesuai.

Paragraf 5

Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 100

- (1) Pengawasan pembongkaran bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hasil pengawasan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan secara berkala kepada Bupati.
- (3) Dinas melakukan pemantauan atas pelaksanaan kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

BAB VI

TABG

Bagian Kesatu

Pembentukan TABG

Pasal 101

- (1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari:
 - a. Pengarah
 - b. Ketua
 - c. Wakil Ketua
 - d. Sekretaris
 - e. Anggota
- (3) Keanggotaan TABG terdiri dari unsur-unsur :
 - a. Asosiasi profesi;
 - b. Masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat;
 - c. Perguruan tinggi;
 - d. Instansi pemerintah.
- (4) Keterwakilan unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, minimum sama dengan keterwakilan unsur Pemerintah Daerah.

Pasal 102

- (1) Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.
- (2) Setiap unsur diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.

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

Pasal 103

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

Bagian Kedua

Tugas dan Fungsi

Pasal 104

- (1) TABG mempunyai tugas :
 - a. Memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat dan pertimbangan professional pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum.
 - b. Memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi terkait.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, TABG mempunyai fungsi:
 - a. Pengkajian dokumen rencana teknis yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang;
 - b. Pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan;
 - c. Pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (3) Disamping tugas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (1), TABG dapat membantu :
 - a. Pembuatan acuan dan penilaian;
 - b. Penyelesaian masalah; dan
 - c. Penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar.

Bagian Ketiga

Pembiayaan TABG

Pasal 105

- (1) Biaya pengelolaan database dan operasional anggota TABG dibebankan pada APBD Kabupaten.
- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

- b. Biaya operasional TABG yang terdiri dari :
- 1) Biaya secretariat;
 - 2) Persidangan;
 - 3) Honorarium dan tunjangan;
 - 4) Biaya perjalanan dinas.
- (3) Pelaksanaan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VII

PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu

Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 106

- (1) Dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban baik dalam pelaksanaan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Dalam melaksanakan pemantauan dan penjagaan ketertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat harus mengikuti prinsip-prinsip umum tata pemerintahan yang baik.
- (3) Pemantauan dan penjagaan ketertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemantauan dan penjagaan ketertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua

Pemberian Masukan Masyarakat

Pasal 107

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TABG dengan mekanisme

prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai sosial budaya.

- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan Pemerintah Daerah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang Bangunan Gedung.

Bagian Ketiga

Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 108

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, 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 TABG dengan mengikuti prosedur dan dengan mempertimbangkan nilai sosial budaya.

Pasal 109

- (1) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk rencana teknis Bangunan Gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui TABG 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 Daerah.

Bagian Keempat

Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

Pasal 110

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke Pengadilan

- (2) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
- a. perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; atau
 - b. perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

BAB VIII PEMBINAAN

Pasal 111

Pembinaan dan pemberdayaan terhadap penyelenggaraan Bangunan Gedung menjadi tanggungjawab Bupati dan dilaksanakan oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah yang mempunyai tugas dan tanggungjawab dalam bidang Pekerjaan Umum.

Pasal 112

- (1) Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 bertujuan 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.
- (3) Pembinaan terhadap ketertiban umum dilaksanakan dalam bentuk pengarahannya, sosialisasi, pelatihan, rehabilitasi, dan/atau penyuluhan.

Pasal 113

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 ditujukan kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas penyelenggara bangunan gedung dengan penyadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung terutama di daerah rawan bencana.

- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 114

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

- a. Pendampingan pada saat penyelenggaraan bangunan gedung dalam bentuk kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan dan pemberian tenaga teknis pendamping;
- b. Pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis dalam bentuk pemberian stimulant bahan bangunan yang dikelola masyarakat secara berguliris; dan/atau
- c. Bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi dalam bentuk penyiapan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

BAB X

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 115

- (1) Setiap pemilik Bangunan Gedung, pengguna Bangunan Gedung, penyedia jasa konstruksi Bangunan Gedung, pengelola Bangunan Gedung yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, persyaratan, dan/atau penyelenggaraan Bangunan Gedung dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara kegiatan pelaksanaan pembangunan atau pemanfaatan bangunan;
 - c. pencabutan izin; dan
 - d. pembongkaran bangunan.
- (3) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diberikan paling banyak 3 (tiga) kali secara berturut dalam jangka waktu 1 (satu) minggu.
- (4) Penghentian sementara, pencabutan izin dan pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b sampai

pemilik IMB tidak mengindahkan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a.

- (5) Penghentian sementara, pencabutan izin dan pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

BAB X

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 116

Pada saat peraturan daerah ini mulai berlaku:

- a. izin mendirikan bangunan yang telah diterbitkan dinyatakan tetap berlaku; dan
- b. permohonan izin mendirikan bangunan yang sudah mulai diproses tetapi belum selesai tetap diselesaikan berdasarkan peraturan daerah yang lama.

BAB XI

KETENTUAN PENUTUP

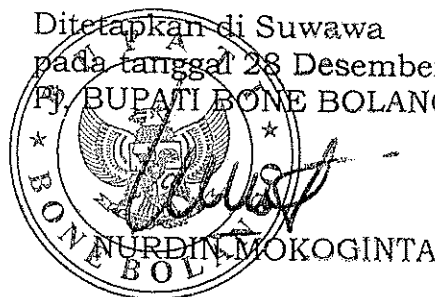
Pasal 117

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan peraturan daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah.

Ditetapkan di Suwawa
pada tanggal 28 Desember 2015

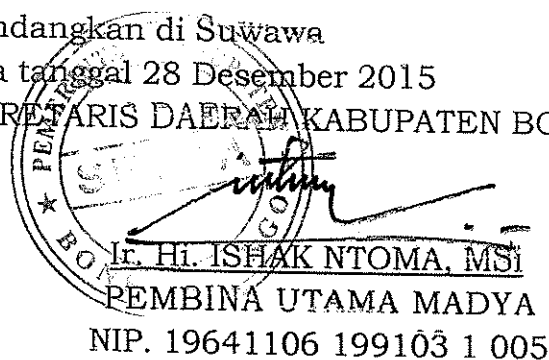
BUPATI BONE BOLANGO,



Diundangkan di Suwawa

pada tanggal 28 Desember 2015

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BONE BOLANGO,



JE. HI. ISHAK NTOMA, MSI

PEMBINA UTAMA MADYA

NIP. 19641106 199103 1 005

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BONE BOLANGO
NOMOR 17 TAHUN 2015

TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

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

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

Untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus sesuai dengan ketentuan yang mengatur penataan ruang, memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung.

Peraturan daerah ini berisi ketentuan yang mengatur berbagai aspek penyelenggaraan bangunan gedung meliputi aspek fungsi bangunan gedung, aspek persyaratan bangunan gedung, aspek hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung dalam tahapan penyelenggaraan bangunan gedung, aspek peran masyarakat, aspek pembinaan oleh pemerintah, dan aspek sanksi.

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

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

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

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

ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan peraturan bupati dengan tetap mempertimbangkan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan pelaksanaan peraturan daerah ini.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Huruf a.

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal tunggal adalah bangunan dalam suatu perpetakan/ persil yang sisi-sisinya mempunyai jarak bebas dengan bangunan gedung dan batas perpetakan lainnya.

Huruf b.

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal deret adalah bangunan dalam suatu perpetakan/ persil yang sisi-sisinya tidak mempunyai jarak bebas samping dan dinding-dindingnya digunakan bersama.

Huruf c.

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal susun adalah bangunan dalam suatu perpetakan/ persil yang memiliki lebih dari satu lantai tersusun ke atas atau ke bawah tanah.

Huruf d.

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

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Pasal 7

Cukup Jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksud dengan "Surat bukti tentang status kepemilikan bangunan gedung" berupa dokumen keterangan dari pemilik yang memuat informasi mengenai identitas pemilik, keterangan mengenai data bangunan gedung dan keterangan mengenai perolehan bangunan gedung.

Huruf c

Cukup jelas

Ayat (3)

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

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

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

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

Cukup jelas
Pasal 113
Cukup jelas
Pasal 114
Cukup jelas
Pasal 115
Cukup jelas
Pasal 116
Cukup jelas
Pasal 117
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BONE BOLANGO NOMOR 17