



BUPATI MERANGIN

PROVINSI JAMBI

PERATURAN DAERAH KABUPATEN MERANGIN

NOMOR 1 TAHUN 2015

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MERANGIN,

- Menimbang : a. bahwa bangunan gedung merupakan tempat manusia melakukan kegiatannya yang mempunyai peranan sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri demi terselenggaranya pembangunan nasional khususnya pembangunan di daerah;
- b. untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya perlu diselenggarakan dengan tertib baik persyaratan administratif maupun teknis guna menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan masyarakat pengguna;
- c. bahwa untuk memberikan arah, landasan dan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Merangin, maka diperlukan pengaturan tentang Bangunan Gedung;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c 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 12 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten dalam lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 25) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Sarolangun Bangko dan Daerah Tingkat II Tanjung Jabung (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor Tahun 1965 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2755);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
4. Undang-Undang 54 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Tebo, Kabupaten Muaro Jambi dan Kabupaten Tanjung Jabung Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3903), Sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 54 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Tebo, Kabupaten Muaro Jambi dan Kabupaten Tanjung Jabung Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 81, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3969);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2014 Nomor 224, tambahan Lembaran Negara Nomor 5587) Sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2015 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5657);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan;

9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
13. Peraturan Daerah Provinsi Jambi Nomor 10 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jambi Tahun 2013- 2033 (Lembaran Daerah Provinsi Jambi Tahun 2013 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Nomor 10);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Merangin Nomor 4 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Merangin Tahun 2014-2034 (Lembaran Daerah Kabupaten Merangin Tahun 2014 Nomor 4);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN MERANGIN

Dan

BUPATI MERANGIN

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

## **BAB I**

### **KETENTUAN UMUM**

#### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Merangin;
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah;
3. Pemerintahan Daerah adalah Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang menyelenggarakan urusan Pemerintahan menurut asas otonomi, tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam system dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945;

4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah selanjutnya disebut DPRD, adalah Badan Legislatif Daerah Kabupaten Merangin;
5. Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Merangin.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Merangin.
7. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah yang selanjutnya disebut Bappeda adalah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Merangin.
8. Kepala Badan adalah Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Merangin.
9. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas 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.
10. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
11. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan teknisnya.
12. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
13. Keterangan rencana kabupaten adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
14. Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Bupati kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
15. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan yang mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung kepada Pemerintah Kabupaten.
16. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
17. 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.
18. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut 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.
19. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disebut 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.

20. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disebut 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.
21. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disebut RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
22. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan yang disebut RDTRK adalah Penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
23. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disebut RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
24. Garis sempadan adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan gedung terhadap batas lahan yang dikuasai, antar massa bangunan lainnya, batas tepi sungai/pantai, jalan, rencana saluran, dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi.
25. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
26. Pedoman teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan perundang-undangan tentang bangunan gedung dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
27. Standar teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa standar nasional indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
28. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
29. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
30. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
31. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
32. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas : rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektronikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

33. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli dan/atau tim teknis 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.
34. Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis bangunan gedung dan penyedia konstruksi lainnya.
35. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
36. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
37. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
38. 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.
39. 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.
40. 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.
41. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
42. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
43. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah tim yang bersifat Ad hoc, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan dibentuk oleh Bupati yang anggotanya terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan dinas teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan/lanskap, dan tata ruang-dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
44. Tim Teknis Bangunan Gedung adalah tim yang dibentuk oleh Bupati yang anggotanya terdiri atas unsur-unsur dinas teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan

gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan/lanskap, dan tata ruang dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

### **BAB III**

#### **AZAS, MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP**

##### **Pasal 2**

Penyelenggaraan bangunan dilaksanakan berlandaskan asas:

- a. kemanfaatan;
- b. keselamatan;
- c. keseimbangan;
- d. kelestarian dan keberlanjutan ekologi;
- e. keterpaduan;
- f. keadilan;
- g. partisipatif;
- h. keterbukaan; dan
- i. akuntabilitas.

##### **Pasal 3**

Pengaturan Bangunan Gedung dimaksudkan sebagai pedoman dan acuan dalam mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung sejak dari perizinan, perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, dan kelayakan bangunan gedung serta menjaga keselamatan, keseimbangan dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

##### **Pasal 4**

Pengaturan penyelenggaraan bangunan bertujuan untuk:

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

##### **Pasal 5**

Lingkup pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung meliputi :

- a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. persyaratan bangunan gedung;
- c. penyelenggaraan bangunan gedung;
- d. tim ahli bangunan gedung;
- e. pelayanan dan retribusi;

- f. peran masyarakat dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung; dan
- g. sanksi.

## **BAB II**

### **FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG**

#### **Pasal 6**

- (1) Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketentuan pemenuhan persyaratan teknis bangunan, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan bangunan.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW dan/atau RTBL Kabupaten.
- (3) Fungsi bangunan gedung meliputi:
  - a. fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia 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;
  - e. fungsi khusus dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat resiko bahaya tinggi; dan

#### **Pasal 7**

- (1) Bangunan gedung hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk :
  - a. bangunan rumah tinggal tunggal;
  - b. bangunan rumah tinggal deret;
  - c. bangunan rumah susun; dan
  - d. bangunan rumah tinggal sementara.
- (2) Bangunan gedung keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk :
  - 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) Bangunan gedung usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk :
  - 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;
  - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
  - f. bangunan gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara; dan
  - g. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya.
- (4) Bangunan gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan social dan budaya dapat berbentuk :
- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan semacamnya;
  - b. bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
  - c. bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, bangunan gedung adat dan sejenisnya;
  - d. bangunan gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia dan laboratorium lainnya; dan
  - e. bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
- (5) Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utama kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat resiko bahaya yang tinggi.
- (6) Bangunan gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk :
- a. bangunan rumah – toko (ruko);
  - b. bangunan rumah – kantor (rukan);
  - c. bangunan gedung mall – apartemen – perkantoran; dan
  - d. bangunan gedung mall – apartemen – perkantoran – perhotelan.

### **Pasal 8**

- (1) Bangunan Gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.
- (2) Bangunan gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk :
  - a. bangunan rumah – toko (ruko);
  - b. bangunan rumah – kantor (rukan);
  - c. bangunan gedung mall – apartemen – perkantoran; dan
  - d. bangunan gedung mall – apartemen – perkantoran – perhotelan.

- (3) Fungsi Bangunan Gedung diusulkan oleh pemilik bangunan dalam pengajuan permohonan IMB.
- (4) Penetapan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh Bupati melalui penerbitan IMB.
- (5) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus memperoleh persetujuan dan penetapan oleh Bupati.

### **Pasal 9**

- (1) Klasifikasi bangunan gedung menurut klasifikasi fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diklasifikasikan berdasarkan:
  - a. tingkat kompleksitas meliputi :
    - 1) Bangunan gedung sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah ada desain prototipenya;
    - 2) Bangunan gedung tidak sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi tidak sederhana; dan
    - 3) Bangunan gedung khusus yaitu bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan/atau teknologi khusus.
  - b. tingkat permanensi meliputi :
    - 1) Bangunan gedung darurat atau sementara;
    - 2) Bangunan gedung semi permanen; dan
    - 3) Bangunan gedung permanen.
  - c. tingkat risiko kebakaran meliputi :
    - 1) Tingkat risiko kebakaran rendah;
    - 2) Tingkat risiko kebakaran sedang; dan
    - 3) Tingkat risiko kebakaran tinggi.
  - d. zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa untuk tiap-tiap wilayah berdasarkan Peta Zonasi Gempa Indonesia yang ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum pada tanggal 1 Juli 2010 sebagai materi revisi SNI 03-1726-2002 Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung.
  - e. lokasi meliputi :
    - 1) Bangunan gedung di lokasi renggang;
    - 2) Bangunan gedung di lokasi sedang; dan
    - 3) Bangunan gedung di lokasi padat.
  - f. ketinggian bangunan gedung meliputi :
    - 1) Bangunan gedung bertingkat rendah;
    - 2) Bangunan gedung bertingkat sedang; dan
    - 3) Bangunan gedung bertingkat tinggi.
  - g. kepemilikan meliputi :
    - 1) Bangunan gedung milik Negara/Daerah;
    - 2) Bangunan gedung milik perorangan; dan
    - 3) Bangunan gedung milik badan usaha.

- (3) Penentuan klasifikasi bangunan gedung atau bagian dari gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada bangunan gedung.

#### **Pasal 10**

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan dapat dilakukan perubahan.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan 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.

#### **Pasal 11**

- (1) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan 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 III**

#### **PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG**

#### **Pasal 12**

- (1) Setiap orang atau badan dapat memiliki bangunan Gedung atau bagian bangunan Gedung.
- (2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

#### **Pasal 13**

- (1) Persyaratan administrative 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
- (2) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi :
  - a. Persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas :
    - 1) Persyaratan peruntukan lokasi;
    - 2) Intensitas bangunan gedung;
    - 3) Arsitektur bangunan gedung;

- 4) Pengendalian dampak lingkungan untuk bangunan gedung tertentu; dan
  - 5) Rencana tata bangunan dan lingkungan.
- b. Persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri atas :
- 1) Persyaratan keselamatan;
  - 2) Persyaratan kesehatan;
  - 3) Persyaratan kenyamanan; dan
  - 4) Persyaratan kemudahan.

## **BAB IV PERSYARATAN ADMINISTRATIF**

### **Bagian Kesatu Status Kepemilikan Hak Atas Tanah**

#### **Pasal 14**

- (1) setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun pihak lain;
- (2) Status kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.
- (3) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah
- (4) Izin pemanfaatan tanah dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan sesuai aturan yang berlaku;

#### **Pasal 15**

- (1) Bangunan Gedung yang didirikan diatas tanah milik umum/jalan harus mendapatkan persetujuan/izin dari pengelola tanah/jalan sesuai aturan yang berlaku.
- (2) Bangunan gedung yang karena factor budaya atau tradisi setempat harus dibangun di atas air sungai, air laut, air danau harus mendapatkan izin dari Bupati.
- (3) Bangunan gedung yang akan dibangun di atas tanah milik sendiri atau di atas tanah milik orang lain yang terletak di kawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten.

### **Bagian Kedua Status Kepemilikan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 16**

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

### **Pasal 17**

- (1) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada Bupati untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
- (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.
- (3) Status kepemilikan rumah adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan local yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.
- (4) Kecuali rumah adat, Tata cara pembuktian kepemilikan bangunan gedung harus berdasarkan peraturan perundang-undangan.

### **Bagian Ketiga**

### **Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**

#### **Paragraf 1**

#### **Umum**

### **Pasal 18**

- (1) Setiap orang atau badan yang mendirikan, merenovasi dan memugar bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung wajib memiliki IMB.
- (2) IMB diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk kegiatan :
  - a. pembangunan bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung;
  - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
  - c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat keterangan rencana kabupaten untuk lokasi yang bersangkutan.

### **Pasal 19**

- (1) Setiap orang atau badan dalam merencanakan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 wajib memperhatikan dan mendasarkan pada surat keterangan rencana kabupaten.

- (2) Bupati dan/atau Pejabat yang ditunjuk wajib memberikan surat keterangan rencana kabupaten untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang atau badan yang akan mengajukan permohonan IMB.

## **Pasal 20**

- (1) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan persyaratan administrative dan persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan administrative sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
- a. Surat bukti tentang status hak atas tanah;
  - b. Surat bukti tentang status bangunan gedung; dan
  - c. Dokumen/surat-surat lainnya yang terkait.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi :
- a. Rencana teknis bangunan gedung meliputi :
    - 1) Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana;
    - 2) Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sampai dengan dua lantai;
    - 3) Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana dua lantai atau lebih dan bangunan gedung lainnya pada umumnya.
  - b. Rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum.
  - c. Rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus.
- (4) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
- a. Data umum bangunan gedung memuat informasi mengenai :
    - 1) Fungsi/klasifikasi bangunan gedung;
    - 2) Luas lantai dasar bangunan gedung;
    - 3) Total luas lantai bangunan gedung;
    - 4) Ketinggian/jumlah lantai bangunan; dan
    - 5) Rencana pelaksanaan.
  - b. Rencana teknis bangunan gedung disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi:
    - 1) Gambar pra rencana bangunan gedung yang terdiri dari gambar/siteplan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
    - 2) Spesifikasi teknis bangunan gedung;
    - 3) Rancangan arsitektur bangunan gedung;
    - 4) Rancangan struktur secara sederhana/prinsip;
    - 5) Rancangan utilitas bangunan gedung secara prinsip;
    - 6) Spesifikasi umum bangunan gedung;
    - 7) Perhitungan struktur bangunan gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 6 meter;
    - 8) Perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrik); dan
    - 9) Rekomendasi instansi terkait.
- (5) Pembayaran retribusi IMB dilakukan setelah Bupati memberikan persetujuan atas dokumen rencana teknis.
- (6) Berdasarkan pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Bupati menerbitkan IMB sebagai izin untuk dapat memulai pembangunan.

## **Paragraf 2**

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

**Pasal 21**

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

**Paragraf 3  
Kelembagaan**

**Pasal 22**

- (1) Dokumen permohonan IMB disampaikan/diajukan kepada Bupati melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administrative dilaksanakan oleh instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.
- (3) Bupati dapat melimpahkan sebagian kewenangan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kepada Camat.
- (4) Pelimpahan sebagai kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan faktor :
  - a. Efisiensi dan efektivitas;
  - b. Mendekatkan pelayanan pemberian IMB kepada masyarakat;
  - c. Fungsi bangunan, klasifikasi bangunan, luasan tanah dan/atau bangunan yang mampu diselenggarakan di kecamatan; dan
  - d. Kecepatan penanganan penanggulangan darurat dan rehabilitasi bangunan gedung pasca bencana.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

**BAB V**

**PERSYARATAN TEKNIS BANGUNAN GEDUNG**

**Bagian Kesatu  
Umum**

**Pasal 23**

- Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi;
- a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan; dan

- b. persyaratan keandalan bangunan.

#### **Pasal 24**

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf a meliputi persyaratan:

- a. peruntukan bangunan;
- b. intensitas bangunan;
- c. arsitektur bangunan; dan
- d. persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

#### **Pasal 25**

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf b meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

### **Bagian Kedua Persyaratan Tata Bangunan**

#### **Paragraf 1 Persyaratan Peruntukan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 26**

- (1) Persyaratan peruntukan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf a merupakan persyaratan peruntukan lokasi.
- (2) Setiap pendirian bangunan, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dan ketentuan tentang tata bangunan dan lingkungan dari lokasi bersangkutan;

#### **Pasal 27**

- (1) Dinas wajib memberikan informasi mengenai rencana tata ruang dan tata bangunan dan lingkungan kepada masyarakat.
- (2) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.

#### **Pasal 28**

Bangunan Gedung yang dibangun di:

- a. atas prasarana dan sarana umum;
- b. bawah prasarna dan sarana umum;
- c. bawah atau di atas air;



- d. daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi;
  - e. daerah yang berpotensi bencana alam; dan
  - f. Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP).
- harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan memperoleh persetujuan dari Bupati dengan pertimbangan dari instansi terkait lainnya.

## **Paragraf 2**

### **Persyaratan Intensitas Bangunan Gedung**

#### **Pasal 29**

- (1) Bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung yang terdiri dari :
  - a. Kepadatan dan ketinggian bangunan gedung;
  - b. Penetapan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan jumlah lantai;
  - 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 rencana tata ruang dan peraturan tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
- (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 (JLB) dan KLB pada tingkatan KLB tinggi, sedang dan rendah.
- (4) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a 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 30**

- (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 kepentingan:
  - 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 yang terkait.

### **Pasal 31**

- (1) KLB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait.

### **Pasal 32**

- (1) Koefisien Dasar Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait.

### **Pasal 33**

- (1) Ketinggian bangunan gedung meliputi ketentuan mengenai JLB 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 34**

- (1) Garis sempadan bangunan mengacu pada rencana tata ruang wilayah, dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (2) Penetapan garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (besmen).
- (4) Bupati dapat menetapkan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.
- (5) Dalam hal garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Bupati dapat menetapkan garis sempadan bangunan sementara dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi setelah mendengar pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).

### **Pasal 35**

- (1) Jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk setiap lokasi harus sesuai dengan peruntukannya.
- (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.

### **Paragraf 3**

#### **Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung**

### **Pasal 36**

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

### **Pasal 37**

- (1) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 28 disesuaikan dengan tema arsitektur bangunan sebagaimana ditetapkan dalam RTBL.
- (2) Penampilan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur tradisional, dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Bupati dapat menetapkan kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat Tim Ahli Bangunan gedung dan pendapat masyarakat.

### **Pasal 38**

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

### **Pasal 39**

- (1) Persyaratan tata ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Bentuk bangunan harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi bangunan gedung diperlukan system pencahayaan dan penghawaan buatan.
- (3) Ruang dalam bangunan gedung harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.
- (4) Perubahan fungsi data penggunaan ruang bangunan gedung atau bagian bangunan gedung harus tetap memenuhi ketentuan penggunaan bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan dan penghuninya.
- (5) Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir yang ditetapkan oleh Balai Sungai atau instansi berwenang setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (6) Tinggi lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan paling tinggi 1, 20 (satu koma dua puluh) meter di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- (7) Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan curam atau perbedaan tinggi yang besar pada suatu tanah perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (8) Permukaan atas dari lantai denah (dasar);
  - a. Paling rendah 15 (lima belas) centimeter di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
  - b. Paling rendah 25 (dua puluh lima) centimeter di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan;
- (9) jika letak lantai-lantai itu lebih tinggi dari 60 cm di atas tanah yang ada di sekelilingnya atau untuk tanah-tanah yang miring, ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf a tidak berlaku.

### **Pasal 40**

- (1) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 28 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya
- (2) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 28 diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpebuhinya kebutuhan prasarana dan sarana luar bangunan gedung.
- (3) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP);
  - b. Persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;
  - c. Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan;
  - d. Ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
  - e. Daerah hijau pada bangunan;
  - f. Tata tanaman;
  - g. Sirkulasi dan fasilitas parkir;
  - h. Penandaan (signage); dan
  - i. Pencahayaan ruang luar bangunan gedung.

#### **Pasal 41**

- (1) Ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP) sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 ayat (3) huruf a merupakan ruang yang berhubungan langsung dengan dan terletak pada persil yang sama dengan bangunan gedung.
- (2) Ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsure estetika, sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas (amenitas).
- (3) Persyaratan RTHP sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan RTRW dan RTBL langsung atau tidak langsung dalam bentuk Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Dasar Hijau, Koefisien Lantai Bangunan, sirkulasi dan fasilitas parkir dan ketentuan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan.
- (4) Sebelum persyaratan RTHP ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati dapat menerbitkan penetapan sementara sebagai acuan bagi penerbitan IMB.

#### **Pasal 42**

- (1) Persyaratan ruang sempadan depan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 ayat (3) huruf b harus mengindahkan keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan rencana rinci tata ruang Kabupaten dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan yang mencakup:
  - a. pagar dan gerbang,
  - b. tanaman besar/pohon dan
  - c. bangunan penunjang.

- (2) Terhadap persyaratan ruang sempadan depan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditetapkan karakteristik lansekap jalan atau ruas jalan mempertimbangkan:
- a. keserasian tampak depan bangunan;
  - b. ruang sempadan depan bangunan;
  - c. pagar;
  - d. jalur pejalan kaki;
  - e. jalur kendaraan;
  - f. jalur hijau median jalan;
  - g. sarana utilitas umum lainnya.

### **Pasal 43**

- (1) Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 ayat (3) huruf c berupa kebutuhan besmen dan besaran Koefisien Tapak Bangunan (KTB) ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah.
- (2) Untuk penyediaan RTHP yang memadai, lantai besmen pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan di atas tanah dan atap besmen kedua harus berkedalaman sekurang-kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah.

### **Pasal 44**

- (1) Daerah hijau bangunan (DHB) sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 ayat (3) huruf e dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.
- (2) DHB merupakan bagian dari kewajiban permohonan IMB untuk menyediakan RTHP dengan luas maksimum 25% (dua puluh lima persen) dari RTHP.

### **Pasal 45**

Tata Tanaman sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 ayat (3) huruf f meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kestabilan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya.

### **Pasal 46**

- (1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai standar teknis yang telah ditetapkan.
- (2) Fasilitas parkir sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 ayat (3) huruf g tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan.
- (3) Sistem sirkulasi sebagaimana dimaksud pada pasal 40 ayat (3) huruf g harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal bangunan gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.

### **Pasal 47**

- (1) Pertandaan (signage) sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 ayat (3) huruf h yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kavling dan/atau ruang publik tidak boleh mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pertandaan (signage) diatur dalam Peraturan Bupati.

### **Pasal 48**

- (1) Pencahayaan ruang luar bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 ayat (3) huruf i harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenities dan komponen promosi.
- (2) Pencahayaan yang dihasilkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari penerangan jalan umum.

### **Paragraf 4**

#### **Pengendalian Dampak Lingkungan**

### **Pasal 49**

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting harus dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (2) Kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang tidak mengganggu atau tidak menimbulkan dampak besar dan penting tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL tetapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL).
- (3) Kegiatan yang memerlukan AMDAL, UKL dan UPL dilakukan sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

### **Bagian Ketiga**

#### **Persyaratan Keandalan Bangunan gedung**

### **Paragraf 1**

#### **Umum**

### **Pasal 50**

Persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri dari persyaratan keselamatan bangunan gedung, persyaratan kesehatan bangunan gedung, persyaratan kenyamanan bangunan gedung dan persyaratan kemudahan bangunan gedung.

**Paragraf 2**  
**Persyaratan Keselamatan**

**Pasal 51**

Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan, persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran dan persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir.

**Pasal 52**

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 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 bangunan gedung seduai zona gempanya;
  - 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.

**Pasal 53**

- (1) Pembebanan pada bangunan gedung harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tahap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan dengan menggunakan



- a. SNI 03-1726-2002 untuk Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung; atau
  - b. SNI 03-1727-1989 untuk Tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung.
- (2) Struktur atas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat dalam Pasal 52 (1) huruf b meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bamboo, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan standar sebagai berikut :
- a. Konstruksi beton ;
    - 1) SNI 03-1734-1989 Tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru,
    - 2) SNI 03-2847-1992 Tata cara perhitungan struktur beton untuk bangunan gedung, atau edisi terbaru,
    - 3) SNI 03-3430-1994 Tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung atau edisi terbaru,
    - 4) SNI 03-3976-1995 Tata cara pengadukan pengecoran beton, atau edisi terbaru,
    - 5) SNI 03-2834-2000 Tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, atau edisi terbaru,
    - 6) SNI 03-3449-2002 ;
      - a) Tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan, atau edisi terbaru;
      - b) tata cara perencanaan dan pelaksanaan konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung,
      - c) metode pengujian dan penentuan parameter perencanaan tahan gempa konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung dan spesifikasi sistem dan material konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung;
  - b. Konstruksi baja : SNI 03-1729-2002 Tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja, dan tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama masa konstruksi;
  - c. Konstruksi kayu : SNI 03-2407-1944 Tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk bangunan gedung, dan tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu;
  - d. Konstruksi bambu : mengikuti kaidah perencanaan konstruksi berdasarkan pedoman dan standar yang berlaku; dan
  - e. Konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus.

#### **Pasal 54**

- (1) Struktur bawah bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf c meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam.
- (2) Pondasi langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf e harus direncanakan sehingga dasarnya terletak di atas lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya bangunan gedung tidak mengalami penurunan yang melampaui batas.

- (3) Pondasi dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf f digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang terletak cukup jauh di bawah permukaan tanah sehingga pengguna pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi.
- (4) Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf g merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf h merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan pemeriksaan berkala tingkat keandalan bangunan gedung sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (6) Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf i harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna bangunan gedung serta sesuai dengan SNI terkait.

### **Pasal 55**

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi;
  - a. sistem protektif aktif,
  - b. sistem proteksi pasif,
  - c. persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran,
  - d. persyaratan pencahayaan darurat,
  - e. tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya,
  - f. persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung,
  - g. persyaratan instalasi bahan bakar gas dan manajemen penanggulangan kebakaran.
- (2) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif yang meliputi;
  - a. sistem pemadaman kebakaran,
  - b. sistem deteksi dan alarm kebakaran,
  - c. sistem pengendalian asap kebakaran dan pusat pengendalian kebakaran.
- (3) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dengan mengikuti;
  - a. SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru; dan
  - b. SNI 03-1746-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.
- (4) Persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan sesuai dengan;
  - a. SNI 03-1735-2000 Tata cara perencanaan bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, dan

- b. SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.
- c. Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan SNI 03-6573-2001 Tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.
- d. Persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan ke luar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- e. Persyaratan instalasi bahan bakar gas meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- f. Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran bangunan gedung.

#### **Pasal 56**

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan meliputi persyaratan instalasi proteksi petir dan persyaratan sistem kelistrikan.
- (2) Persyaratan instalasi proteksi petir harus memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan dan pemeliharaan harus memenuhi SNI 03-7015-2004 Sistem proteksi petir pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis lainnya.
- (3) Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan dan memenuhi:
  - a. SNI 04-0227-1994 Tegangan standar, atau edisi terbaru,
  - b. SNI 04-0225-2000 Persyaratan umum instalasi listrik, atau edisi terbaru,
  - c. SNI 04-7018-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga, atau edisi terbaru
  - d. SNI 04-7019-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energy tersimpan, atau edisi terbaru dan/atau
  - e. standar teknis lainnya.

#### **Pasal 57**

Persyaratan tahan gempa bangunan gedung meliputi persyaratan sistem struktur, dinding, dan struktur atap.

#### **Pasal 58**

- (1) Sistem struktur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 57 sesuai dengan Pasal 55.

- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk penggunaan bahan atap menggunakan bahan atap yang ringan.
- (3) Bahan atap yang dimaksud adalah terbuat dari asbes, seng atau genteng metal.

### **Paragraf 3**

## **Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung**

### **Pasal 59**

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

### **Pasal 60**

- (1) Sistem penghawaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami dan kisi-kisi pada pintu dan jendela.
- (3) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti:
  - a. SNI 03-6390-2000 Konservasi energy sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
  - b. SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan system ventilasi dan/atau
  - c. standar teknis terkait.

### **Pasal 61**

- (1) Sistem pencahayaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 59 dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi tiap-tiap ruangan dalam bangunan gedung.
- (3) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan :
  - a. Mempunyai tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau/pantulan;
  - b. Sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada bangunan gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi; dan

- c. Harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan.
- (4) Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti:
- a. SNI 03-6197-2000 Konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
  - b. SNI 03-2396-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
  - c. SNI 03-6575-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau
  - d. standar teknis terkait.
  - e.

### **Pasal 62**

- (1) Sistem sanitasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 59 dapat berupa:
- a. sistem air minum dalam bangunan gedung,
  - b. sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor,
  - c. persyaratan instalasi gas medik,
  - d. persyaratan penyaluran air hujan,
  - e. persyaratan fasilitasi sanitasi dalam bangunan gedung (saluran pembuangan air kotor,
  - f. tempat sampah,
  - g. penampungan sampah dan/atau
  - h. pengolahan sampah.
- (2) Sistem air minum dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya.
- (3) Persyaratan air minum dalam bangunan gedung harus mengikuti :
- a. Kualitas air minum sesuai dengan standar kesehatan berdasarkan peraturan perundang-undangan;
  - b. SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru; dan
  - c. Pedoman dan/atau pedoman teknis terkait.

### **Pasal 63**

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 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:
- a. SNI 03-6841-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru,

- b. SNI 03-2398-2002 Tata cara perencanaan tangki septic dengan sistem resapan, atau edisi terbaru,
- c. SNI 03-6379-2000 Spesifikasi dan pemasangan perangkap bau, atau edisi terbaru dan/atau
- d. standar teknis terkait.

#### **Pasal 64**

- (1) Persyaratan instalasi gas medic sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 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 vacum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharannya.
- (3) Persyaratan instalasi gas medik harus mengikuti SNI 03-7011-2004 Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan, atau edisi terbaru dan/atau standar baku/pedoman teknis terkait.

#### **Pasal 65**

- (1) Sistem air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air 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 03-4681-2000 Sistem plambing 2000, atau edisi terbaru,
  - b. SNI 03-2453-2002 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru,
  - c. SNI 03-2459-2002 Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, dan
  - d. standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung atau standar baku dan/atau pedoman terkait.

#### **Pasal 66**

- (1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 62 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasillitas 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 67**

- (1) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud Pasal 59 harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan serta penggunaannya dapat menunjang pelestarian lingkungan.
- (2) Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak penting harus memenuhi criteria :
  - 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 temperature;
  - d. Sesuai dengan prinsip konservasi; dan
  - e. Ramah lingkungan.

#### **Paragraf 4**

#### **Persyaratan Kenyamanan Bangunan gedung**

#### **Pasal 68**

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

#### **Pasal 69**

- (1) Kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antar ruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.
- (2) Kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/furnitur, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.

#### **Pasal 70**

- (1) Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 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:
  - a. SNI 03-6389-2000 Konservasi energi selubung bangunan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
  - b. SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
  - c. SNI 03-6196-2000 Prosedur audit energi pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
  - d. SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau
  - e. standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

### **Pasal 71**

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 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 ada di sekitar bangunan gedung dan penyediaan RTH;
  - 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 72**



- (1) Kenyamanan terhadap tingkat getar dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 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.

## **Paragraf 5**

### **Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 73**

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

#### **Pasal 74**

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertical antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Bangunan gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertical bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus.
- (4) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu yang dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah pengguna bangunan gedung.

- (5) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.
- (6) Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan bangunan gedung.

### **Pasal 75**

- (1) Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertical antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung berupa tangga, ram, lift, tangga berjalan (eskalator) atau lantai berjalan (travelator).
- (2) Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan gedung dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan pengguna bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan lift penumpang.
- (4) Setiap bangunan gedung yang memiliki lift penumpang harus menyediakan lift khusus kebakaran, atau lift penumpang yang dapat difungsikan sebagai lift kebakaran yang dimulai dari lantai bangunan gedung.
- (5) Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti SNI 03-6573-2001 Tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung (lift), atau edisi terbaru, atau penggantinya.

### **Bagian Keempat**

#### **Persyaratan Bangunan Gedung di Atas atau di bawah Tanah, Air atau Prasarana/Sarana Umum, dan pada Daerah Hantaran Udara Lisrik Tegangan Tinggi/Extra Tinggi/Ultra Tinggi dan/atau Menara Telekomunikasi dan/atau Menara Air**

### **Pasal 76**

Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Sesuai dengan RTRW Kabupaten dan/atau RDTR dan/atau RTBL;
- b. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
- c. Tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya; dan
- d. Mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.

## **Pasal 77**

Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Sesuai dengan RTRW Kabupaten dan/atau RDTR dan/atau RTBL;
- b. Tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
- c. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
- d. Memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan; dan
- e. Mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.

## **Pasal 78**

Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Sesuai dengan RTRW Kabupaten dan/atau RDTR dan/atau RTBL;
- b. Tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
- c. Tidak menimbulkan pencemaran;
- d. Telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan; dan
- e. Mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.

## **Pasal 79**

Pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran udara listrik tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Sesuai dengan RTRW Kabupaten dan/atau RDTR dan/atau RTBL;
- b. Telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
- c. Khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau standar teknis tentang ruang bebas udara tegangan tinggi dan SNI Nomor 04-6950-2003 Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) – Nilai ambang batas medan listrik dan medan magnet;
- d. Khusus menara telekomunikasi harus mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- e. Mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.

## **Bagian Kelima**

### **Persyaratan Bangunan Gedung Adat**

#### **Paragraf 1**

##### **Umum**

## **Pasal 80**

- (1) 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 adatnya.
- (2) Bupati dapat menetapkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis tersendiri untuk bangunan rumah adat.

### **Paragraf 2** **Kearifan Lokal**

## **Pasal 81**

Penyelenggaraan bangunan rumah adat selain memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 80 harus memperhatikan kearifan lokal dan sistem nilai yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya.

### **Paragraf 3** **Kaidah Tradisional**

## **Pasal 82**

- (1) Di dalam penyelenggaraan bangunan rumah 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.

### **Paragraf 4** **Pemanfaatan Simbol Tradisional pada Bangunan Gedung baru**

## **Pasal 83**

- (1) Perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dapat menggunakan simbol atau unsur tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat untuk digunakan pada bangunan gedung yang akan dibangun atau direhabilitasi atau direnovasi.
- (2) Penggunaan simbol atau unsur tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap sesuai dengan makna simbol tradisional yang digunakan dan sistem nilai yang berlaku pada pemanfaatan bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggunaan simbol atau unsur tradisional pada bangunan gedung diatur dalam Peraturan Bupati.

### **Paragraf 5** **Bangunan Gedung Rumah Adat/Tradisional**

#### **Pasal 84**

- (1) Setiap rumah adat atau tradisional dibangun dengan mengikuti persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (2).
- (2) Persyaratan lain yang bersifat khusus yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya dapat melengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Bupati dapat menetapkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis tersendiri untuk bangunan rumah adat.
- (4) Ketentuan bangunan gedung adat/tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

#### **Bagian Keenam**

#### **Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat**

#### **Pasal 85**

- (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 86**

- (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 87**

- (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 longsornya gunung, tebing atau pinggiran sungai.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi tanah longsor harus sesuai dengan SNI Longsor.

**Pasal 88**

Ketentuan lebih lanjut mengenai Tata cara dan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana alam sebagaimana dimaksud Pasal 86 dan Pasal 87 diatur dengan Peraturan Bupati.

**BAB IV**  
**PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

**Bagian Kesatu**  
**Umum**

**Pasal 89**

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

**Pasal 90**

- (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 91**

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

#### **Pasal 92**

- (1) Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung secara swakelola sebagaimana dimaksud dalam pasal 91 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 Dinas dalam rangka kelayakan fungsi bangunan gedung.

### **Paragraf 2 Perencanaan Teknis**

#### **Pasal 93**

- (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 berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa 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 94**

- (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 : rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal/elektrikal;
  - b. gambar detail;
  - c. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
  - d. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
  - e. laporan perencanaan.
- (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 95**

- (1) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan:
  - a. pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung untuk bangunan gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
  - b. pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting;
  - 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 96**

- (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 (plumber);
  - 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 97**

- (4) Lingkup layanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung meliputi:
  - a. Penyusunan konsep perencanaan;
  - b. Pra rencana;
  - c. Pengembangan rencana;
  - d. Rencana detail;
  - e. Pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
  - f. Pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
  - g. Pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; dan
  - h. Penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (5) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

### **Paragraf 5 Retribusi IMB**

### **Pasal 98**

Retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (4) meliputi :

- a. Jenis kegiatan dan objek yang dikenakan retribusi;
- b. Perhitungan besarnya retribusi IMB;
- c. Indeks perhitungan besarnya retribusi IMB;
- d. Harga satuan (tariff) retribusi IMB.

### **Pasal 99**

- (1) Jenis kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang dikenakan retribusi sebagaimana dimaksud dalam pasal 98 huruf a meliputi :
  - a. Pembangunan baru;
  - b. perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan); dan
  - c. Pelestarian/pemugaran.
- (2) Objek retribusi sebagaimana dimaksud dalam pasal 98 huruf a meliputi biaya penyelenggaraan IMB yang terdiri atas pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan pada bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung.

### **Pasal 100**

- (1) Komponen biaya retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 huruf b meliputi :
  - a. pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung;
  - b. administrasi IMB;
  - c. penyediaan formulir permohonan IMB.
- (2) Besarnya retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihitung dengan penetapan berdasarkan :
  - a. Lingkup butir komponen retribusi sesuai dengan permohonan yang diajukan.
  - b. Lingkup kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82;
  - c. Volume/besaran, indeks, harga satuan retribbusi untuk bangunan gedung dan/atau prasarananya.
- (3) Tingkat penggunaan jasa atas pemberian layanan IMB menggunakan indeks berdasarkan fungsi, klasifikasi dan waktu penggunaan bangunan gedung serta indeks untuk prasarana gedung sebagai tingkat intensitas penggunaan jasa dalam proses perizinan dan sesuai dengan cakupan kegiatannya.

### **Pasal 101**

- (1) Indeks perhitungan besarnya retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam pasal 98 huruf c mencakup :
  - a. penetapan indeks penggunaan jasa sebagai factor pengali terhadap harga satuan retribusi untuk mendapatkan besarnya retribusi;
  - b. skala indeks;
  - c. kode.
- (2) Penetapan indeks penggunaan jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Indeks untuk perhitungan besarnya retribusi bangunan gedung berdasarkan fungsi, klasifikasi setiap bangunan gedung dengan mempertimbangkan spesifikasi bangunan gedung;
  - b. Indeks untuk perhitungan besarnya retribusi prasarana bangunan gedung ditetapkan untuk setiap jenis prasarana bangunan gedung;
  - c. Kode dan indeks perhitungan retribusi IMB untuk bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung.

### **Pasal 102**

- (1) Harga satuan retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 huruf d ditetapkan oleh Bupati sesuai dengan tingkat kemampuan ekonomi masyarakat dan pertimbangan lainnya.
- (2) Harga satuan IMB bangunan dinyatakan per satuan luas (m<sup>2</sup>) lantai bangunan.
- (3) Harga satuan bangunan gedung ditetapkan berdasarkan ketentuan sebagai berikut:
  - a. luas bangunan gedung dihitung dari garis sumbu (as) dinding/kolom;
  - b. luas teras, balkon dan selasar luar bangunan gedung dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh sumbu-sumbunya;
  - c. luas bagian bangunan gedung seperti canopy dan pergola (yang berkolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis sumbu-sumbunya;
  - d. luas bagian bangunan gedung seperti canopy dan pergola (tanpa kolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis tepi atap konstruksi tersebut;
  - e. luas overstek/luifel dihitung dari luas yang dibatasi oleh garis tepi konstruksi tersebut.
- (4) Harga satuan prasarana bangunan gedung dinyatakan per satuan volume prasarana berdasarkan ketentuan sebagai berikut :
  - a. konstruksi pembatas/pengaman/penahan per m<sup>2</sup>;
  - b. konstruksi penanda masuk lokasi per m<sup>2</sup> atau unit standar;
  - c. konstruksi perkerasan per m<sup>2</sup>;
  - d. konstruksi penghubung per m<sup>2</sup> atau unit standar;
  - e. konstruksi kolam/reservoir bawah tanah per m<sup>2</sup>;
  - f. konstruksi menara per unit standard dan pertambahannya;
  - g. konstruksi monument per unit standard an pertambahannya;
  - h. konstruksi instalasi/gardu per m<sup>2</sup>;
  - i. konstruksi reklame per unit standard an pertambahannya; dan
  - j. konstruksi bangunan lainnya yang termasuk prasarana bangunan gedung.

## **Paragraf 6**

### **Tata Cara Penerbitan IMB**

#### **Pasal 103**

- (1) Permohonan IMB disampaikan kepada Bupati dengan dilampiri persyaratan administratif 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 sampai dengan 2 lantai;
    - 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 104**

- (1) Bupati memeriksa dan menilai syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 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 105**

- (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 106**

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat 91).

#### **Pasal 107**

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

#### **Pasal 108**

- (1) Surat penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam pasal 105 harus sudah diterima pemohon dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah surat penolakan dikeluarkan Bupati.
- (2) Permohonan dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan keberatan kepada Bupati.
- (3) Bupati dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memberikan jawaban tertulis terhadap keberatan pemohon.
- (4) Jika pemohon tidak melakukan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemohon dianggap menerima surat penolakan tersebut.
- (5) Jika Bupati tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3), maka dianggap menerima alasan keberatan pemohon dan wajib menerbitkan IMB.
- (6) Dalam hal Bupati tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Pemohon dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.
- (7)

#### **Pasal 109**

- (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 110**

- (1) IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan tersebut di bawah ini :
- a. Memperbaiki bangunan gedung dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula, antara lain :
- 1) Memplester;
  - 2) Memperbaiki retak bangunan;
  - 3) Memperbaiki daun pintu dan/atau daun jendela;
  - 4) Memperbaiki penutup udara tidak melebihi 1 m<sup>2</sup>;
  - 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;
- e. Membuat bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu.
- (2) Pekerjaan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap dipersyaratkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 83.
- (3) Tata cara mengenai perizinan bangunan gedung diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

### **Bagian ketiga Pelaksanaan Konstruksi**

#### **Paragraf 1 Pelaksanaan Konstruksi**

### **Pasal 111**

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB dan dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan.
- (3) Pelaksana bangunan gedung adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut peraturan perundang-undangan kecuali ditetapkan lain oleh Bupati.
- (4) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana bangunan diwajibkan mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam IMB.
- (5)

#### **Pasal 112**

Untuk memulai pembangunan, pemilik IMB wajib mengisi lembaran permohonan pelaksanaan bangunan, yang berisikan keterangan mengenai :

- a. nama dan alamat;
- b. nomor IMB;
- c. lokasi bangunan;
- d. pelaksana atau penanggungjawab pembangunan.

#### **Pasal 113**

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

#### **Pasal 114**

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 111 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) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi dan semua pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan 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:
- dokumen pelaksanaan konstruksi,
  - gambar pelaksanaan pekerjaan (*as built drawings*),
  - pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung,
  - peralatan serta perlengkapan mekanikal dan
  - elektrikal serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
- (6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik bangunan gedung atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan gedung kepada Bupati .

## **Paragraf 2**

### **Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi**

#### **Pasal 115**

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

#### **Pasal 116**

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam pasal 115 berwenang :

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

## **Paragraf 3**

### **Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan gedung**

#### **Pasal 117**

- 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 Dinas yang tugas dan fungsinya di Bidang Pekerjaan Umum .

#### **Pasal 118**

- (1) Pemilik/pengguna bangunan yang memiliki unit teknis dengan SDM yang memiliki sertifikat keahlian dapat melakukan pemeriksaan berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan.
- (2) Pemilik/pengguna bangunan dapat melakukan ikatan kontrak dengan pengelola berbentuk badan usaha yang memiliki unit teknis dengan SDM yang bersertifikat keahlian pemeriksaan berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung.
- (3) Pemilik perorangan bangunan gedung dapat melakukan pemeriksaan sendiri secara berkala selama yang bersangkutan memiliki sertifikat keahlian.

#### **Pasal 119**

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

#### **Pasal 120**

- (1) Dalam proses penerbitan SLF bangunan gedung, Dinas harus melaksanakan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal

termasuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret dan pemeriksaan berkala bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret.

- (2) Dalam hal di Dinas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak terdapat tenaga teknis yang cukup, Bupati dapat menugaskan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah tinggal deret sederhana.
- (3) Dalam hal penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, instansi teknis Pembina penyelenggaraan bangunan gedung dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi di bidang bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

#### **Paragraf 4**

### **Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung**

#### **Pasal 121**

- (1) Penerbitan SLF bangunan gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya dan untuk perpanjangan SLF bangunan gedung yang telah pernah memperoleh SLF.
- (2) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.
- (3) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) :
  - a. Pada proses pertama kali SLF bangunan gedung :
    - 1) Kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
    - 2) Kesesuaian data aktual dengan data dalam IMB dan/atau dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
    - 3) Kepemilikan dokumen IMB.
  - b. Pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung :
    - 1) Kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
    - 2) Kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
    - 3) Kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB.
- (5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) :

- a. Pada proses pertama kali SLF bangunan gedung :
    - 1) Kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk as built drawings, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal dan dokumen ikatan kerja;
    - 2) Pengujian lapangan (on site) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis akurat sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
  - b. Pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung :
    - 1) Kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil pemeriksaan berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana bangunan gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan;
    - 2) Pengujian lapangan (on site) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada struktur, komponen konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknis akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas, arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (6) Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan pemeriksaan berkala.

## **Paragraf 5**

### **Pendataan Bangunan gedung**

#### **Pasal 122**

- (1) Bupati melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib administrasi pembangunan dan tertib administrasi pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung baru dan bangunan gedung yang telah ada.
- (3) Khusus pendataan bangunan gedung baru, dilakukan bersamaan dengan proses IMB, proses SLF dan proses sertifikasi kepemilikan bangunan gedung.
- (4) Bupati wajib menyimpan secara tertib data bangunan gedung.
- (5) Pendataan bangunan gedung fungsi khusus dilakukan dengan berkoordinasi dengan Pemerintah.

**Bagian Keempat**  
**Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung**

**Paragraf 1**  
**Umum**

**Pasal 123**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (1) merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB setelah pemilik memperoleh SLF.
- (2) Selain memanfaatkan bangunan gedung, kegiatan pemanfaatan bangunan gedung juga meliputi kegiatan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF dan pengawasan.
- (3) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

**Paragraf 2**  
**Pemeliharaan**

**Pasal 124**

- (1) Kegiatan pemeliharaan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (1) meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung dan/atau kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung dalam melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja .
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan ke dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

**Paragraf 3**  
**Perawatan**

**Pasal 125**

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (2) meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung bersertifikat dengan dasar ikatan kontrak.
- (3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Bupati .
- (4) Hasil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.
- (5) Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

**Paragraf 4**  
**Pemeriksaan Berkala**

**Pasal 126**

- (1) Pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (2) dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan.
- (2) Hasil pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF.
- (3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai.
- (4) Lingkup layanan pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
  - b. Kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;
  - c. Kegiatan analisis dan evaluasi; dan
  - d. Kegiatan penyusunan laporan.
- (5) Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak laik fungsi, dapat dibekukan SLF nya.

**Paragraf 5**  
**Perpanjangan SLF**

**Pasal 127**

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (2) diberlakukan untuk bangunan gedung yang telah dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan :
- a. 20 tahun untuk rumah tinggal tunggal atau deret sampai dengan 2 lantai;
  - b. 5 tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (2) Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana tidak dikenakan perpanjangan SLF.

### **Pasal 128**

- (1) Pengurusan perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 127 ayat (1) dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SLF dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (2) Pengurusan perpanjangan SLF dilakukan setelah pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung memiliki hasil pemeriksaan/kelaikan fungsi bangunan gedung berupa :
- a. Laporan pemeriksaan berkala, laporan pemeriksaan dan perawatan bangunan gedung;
  - b. Daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung; dan
  - c. Dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi.

### **Pasal 129**

- (1) Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung dengan dilampiri dokumen :
- a. Surat permohonan perpanjangan SLF;
  - b. Surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung yang ditandatangani di atas materai yang cukup;
  - c. As built drawings;
  - d. Fotokopi IMB bangunan gedung atau perubahannya;
  - e. Fotokopi dokumen status hak atas tanah;
  - f. Fotokopi dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
  - g. Rekomendasi dari instansi teknis yang bertanggungjawab di bidang fungsi khusus; dan
  - h. Dokumen SLF bangunan gedung yang terakhir.
- (2) Bupati menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (3) SLF disampaikan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF.
- (4) Tata cara perpanjangan SLF diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

### **Paragraf 6**

### **Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung**

### **Pasal 130**

- (1) Bupati melakukan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung:
  - a. Pada saat pengajuan perpanjangan SLF;
  - b. Adanya laporan dari masyarakat; dan
  - c. Adanya indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.
- (2) Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung dilaksanakan oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah yang tugas dan fungsinya di bidang Pekerjaan Umum.

### **Paragraf 7 Pelestarian**

### **Pasal 131**

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

### **Paragraf 8**

### **Penetapan dan Pendaftaran Bangunan Gedung yang Dilestarikan**

### **Pasal 132**

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

dalamnya sebagian dapat diubah tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya;

- c. Klasifikasi pratama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisik aslinya boleh diubah sebagian tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.
- (5) Bupati melalui Dinas terkait mencatat, melindungi dan melestarikan bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagai bangunan gedung cagar budaya dan lingkungannya.
- (6) Keputusan penetapan sebagai bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

### **Paragraf 9**

## **Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilestarikan**

### **Pasal 133**

- (1) Bangunan gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 ayat (2) dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pengguna dengan memperhatikan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan untuk kepentingan agama, social, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan.
- (3) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain tanpa seizin Bupati .
- (4) Pemilik bangunan cagar budaya wajib melindungi dari kerusakan atau bahaya yang mengancam.
- (5) Pemilik bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam pada (4) berhak memperoleh insentif dari Bupati .
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dengan Peraturan Bupati.

### **Pasal 134**

- (1) Segala biaya kegiatan Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung cagar budaya dibebankan dalam APBD.
- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana teknis pelestarian dengan mempertimbangkan keaslian bentuk, tata letak, sistem stuktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan klasifikasinya.

## **Bagian Kelima Pembongkaran**

### **Paragraf 1**

#### **Umum**



### **Pasal 135**

- (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 136**

- (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;
  - c. Bangunan gedung yang tidak memiliki IMB; dan/atau
  - d. Bangunan gedung yang pemiliknya menginginkan tampilan baru.

### **Pasal 137**

- (1) Dinas menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 (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 melaksanakan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5), maka pembongkaran akan dilakukan 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 138**

- (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 139**

- (1) Selain menyusun rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam pasal 138 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 140**

- (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 141**

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

**Bagian Keenam**  
**Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pasca bencana**

**Paragraf 1**  
**Penanggulangan darurat**

**Pasal 142**

- (1) Penanggulangan darurat merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengatasi sementara waktu akibat yang ditimbulkan oleh bencana alam yang menyebabkan rusaknya bangunan gedung yang menjadi hunian atau tempat beraktivitas.
- (2) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Dinas berkoordinasi dengan instansi terkait dan kelompok masyarakat.
- (3) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah terjadinya bencana alam sesuai dengan skalanya yang mengancam keselamatan bangunan gedung dan penghuninya.

**Paragraf 2**  
**Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan**

**Pasal 143**

- (1) Dinas wajib melakukan upaya penanggulangan darurat berupa penyediaan penampungan sementara.
- (2) Penampungan sementara pengungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada lokasi yang aman dari ancaman bencana dalam bentuk tempat tinggal sementara selama korban bencana mengungsi berupa tempat penampungan missal, penampungan keluarga atau individual.
- (3) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih dan fasilitas sanitasi yang memadai.
- (4) Penyelenggaraan bangunan penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam Peraturan Bupati

**Paragraf 3**  
**Umum**

**Pasal 144**

- (1) Bangunan gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya.
- (2) Bangunan gedung yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi.
- (3) Rehabilitasi bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pasca bencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.

**Pasal 145**

- (1) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi dana, peralatan, material dan sumber daya manusia.
- (2) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/lembaga terkait.

#### **Pasal 146**

- (1) Persyaratan teknis rehabilitasi bangunan gedung yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi dimasa yang akan datang dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan gedung, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.
- (2) Dalam melaksanakan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144 ayat (2) pemilik bangunan gedung diberikan kemudahan pemerintah berupa :
  - a. Pengurangan atau pembebasan biaya IMB; atau
  - b. Pemberian desain prototipe yang sesuai dengan karakter bencana; atau
  - c. Pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi bangunan gedung; atau
  - d. Pemberian kemudahan kepada permohonan SLF; atau
  - e. Bantuan lainnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan rehabilitasi bangunan gedung pasca bencana diatur dengan Peraturan Bupati.

#### **Pasal 147**

Rehabilitasi rumah hunian dilaksanakan di lokasi bencana, dengan melibatkan masyarakat.

#### **Pasal 148**

- (1) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 147, Bupati dapat menyerahkan kewenangan penerbitan IMB kepada pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah.
- (2) Tata cara penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pasca bencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 sampai dengan Pasal 104.
- (3) Tata cara penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pasca bencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121.

#### **Pasal 149**

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

**BAB V**  
**TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG**

**Bagian Kesatu**  
**Pembentukan TABG**  
**Pasal 150**

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

**Pasal 151**

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

**Pasal 152**

- (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 153**

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

### **Bagian Kedua Tugas dan Fungsi**

### **Pasal 154**

- (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 155**

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

## **BAB VI**

### **PERAN SERTA MASYARAKAT**

#### **Pasal 156**

- (1) Masyarakat dapat berperan serta dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi kegiatan perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pelestarian maupun kegiatan pembongkaran bangunan.
- (2) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui:
  - a. pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung;
  - b. pemberian masukan dan penyampaian pendapat dalam kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung ;
  - c. pengajuan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

#### **Pasal 157**

- (1) Objek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 huruf a meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya serta kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab serta tidak menimbulkan gangguan dan kerugian kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan terhadap bangunan gedung yang:
  - a. tidak laik fungsi;
  - b. berpotensi menimbulkan gangguan dan bahaya bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya;
  - c. melanggar ketentuan perizinan.
- (4) Hasil pantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaporkan secara tertulis kepada Bupati secara langsung atau dapat melalui TABG.

### **Pasal 158**

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 huruf a dapat dilakukan oleh masyarakat melalui pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada :
  - a. Bupati melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang keamanan dan ketertiban;
  - b. pihak pemilik, pengguna atau pengelola bangunan gedung.
- (3) Bupati melalui Dinas dan TABG wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan melakukan:
  - a. penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis;
  - b. pemeriksaan lapangan; dan
  - c. melakukan tindakan yang diperlukan; dan
  - d. menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

### **Pasal 159**

- (1) Objek pemberian masukan dan penyampaian pendapat atas penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 156 huruf b meliputi:
  - a. pemberian masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.
  - b. Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu.
- (2) Pemberian masukan dan Penyampaian Pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan menyampaikan secara tertulis oleh :
  - a. perorangan;
  - b. kelompok atau organisasi kemasyarakatan;
  - c. masyarakat ahli; atau
  - d. masyarakat hukum adat.
- (3) Masukan dan pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Bupati atau dapat melalui TABG.
- (4) Masukan dan/atau pendapat dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi oleh TABG berkoordinasi dengan instansi terkait.
- (5) Masukan dan pendapat dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijadikan bahan pertimbangan bagi dalam penyusunan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung dan dijadikan pertimbangan dalam proses penyusunan RTBL dan penetapan rencana teknis bangunan tertentu.

### **Pasal 160**



- (1) Gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 156 huruf c dapat diajukan apabila hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemantauan.
- (2) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil pada pihak yang dirugikan.
- (3) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara gugatan perwakilan.
- (4) Biaya yang timbul akibat dilakukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.
- (5) Dalam hal tertentu, Pemerintah Daerah dapat membantu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan menganggarkannya dalam APBD.

## **BAB VII PEMBINAAN**

### **Pasal 161**

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 162**

- (1) Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 161 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 pengarahan, sosialisasi, pelatihan, rehabilitasi, dan/atau penyuluhan.

### **Pasal 163**

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 161 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 164**

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 stimulan bahan bangunan yang dikelola masyarakat secara bergulis; dan/atau
- c. Bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi dalam bentuk penyiapan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

### **BAB IX**

#### **SANKSI ADMINISTRASI**

#### **Pasal 165**

- (1) Pemilik Bangunan dan/atau Pengguna Bangunan dilarang:
- a. mendirikan dan/atau mengubah bangunan tanpa memiliki IMB;
  - b. mendirikan dan/atau mengubah bangunan tidak sesuai dengan peruntukan lokasi, peruntukan fungsi dan rencana teknis yang telah ditetapkan dalam IMB;
  - c. memanfaatkan bangunan tanpa disertai dengan SLF;
  - d. melakukan pembongkaran bangunan tanpa persetujuan dari instansi terkait;
- (2) Pelanggaran terhadap ketentuan larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi administrasi berupa:
- a. peringatan tertulis;
  - b. penghentian sementara kegiatan pelaksanaan pembangunan atau pemanfaatan bangunan;
  - c. pencabutan izin; dan
  - d. pembongkaran bangunan.

#### **Pasal 166**

Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 165 ayat (2) huruf a diberikan paling banyak 3 (tiga) kali secara berturut dalam jangka waktu 1 (satu) minggu.

#### **Pasal 167**

- (1) Penghentian sementara, pencabutan izin dan pembongkaran bangunan dilakukan apabila pemilik bangunan atau pemilik IMB tidak mengindahkan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 166.
- (2) Penghentian sementara, pencabutan izin dan pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

## **BAB X**

### **KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 168**

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 169**

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bangko  
Pada Tanggal 2015  
BUPATI MERANGIN,

ttd

H. AL HARIS

Diundangkan di Bangko  
Pada tanggal 2015  
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MERANGIN,

ttd

H. SIBAWAIHI

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN MERANGIN TAHUN 2015 NOMOR 1