



SALINAN

BUPATI BENGKULU UTARA
PROVINSI BENGKULU

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BENGKULU UTARA
NOMOR 5 TAHUN 2016

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BENGKULU UTARA,

- Menimbang :
- a. bahwa visi Kabupaten Bengkulu Utara terwujudnya masyarakat Bengkulu Utara yang sejahtera, berkeadilan dan religius berlandaskan kebersamaan dan kesetaraan;
 - b. bahwa bangunan gedung mempunyai peran yang sangat strategis sebagai tempat manusia melakukan aktivitasnya, untuk mencapai berbagai sasaran kegiatan yang menunjang pembangunan daerah oleh sebab itu dalam penyelenggaraan bangunan gedung harus berpedoman pada rencana tata ruang wilayah, serta perlu diatur dan dibina untuk kesejahteraan masyarakat yang sekaligus dapat mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang fungsional, dan sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
 - c. bahwa untuk menjamin kepastian dan ketertiban dalam setiap penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung sehingga menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi penghuninya;
 - d. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
 - e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Bengkulu Utara tentang Bangunan Gedung;

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Darurat Nomor 4 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Provinsi Sumatera Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 55; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1091);
 3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 4247, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4247);
 4. Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
 5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN BENGKULU UTARA
dan
BUPATI BENGKULU UTARA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bengkulu Utara.
2. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Bengkulu Utara.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
5. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan Pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
6. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
7. Bangunan Gedung Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan public, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
8. 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.
9. Klarifikasi Bangunan Gedung adalah Klarifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
10. Kavling/Persil adalah suatu petakan lahan terkecil dengan luas tertentu yang menurut pertimbangan Pemerintahan Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
11. Garis sempadan bangunan gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenalkannya di dirikan bangunan gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
12. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

13. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
14. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
15. Koefisien Tapak Basemen, yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
16. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota yang selanjutnya disebut RTRW Kabupaten/Kota adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kota.
17. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, yang selanjutnya disebut RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
18. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
19. Izin mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintahan daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah dan merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
20. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
21. Analisis mengenai Dampak Lingkungan Hidup, yang selanjutnya disebut AMDAL, adalah kajian mengenai dampak penting suatu usaha/dan atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan suatu usaha dan/ atau kegiatan.
22. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabar lebih lanjut dari peraturan Daerah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggara bangunan gedung
23. Standar Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabar lebih lanjut dari peraturan Daerah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
24. Penyelenggara bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
25. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.

26. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik gedung.
27. Pengguna Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi ditetapkan.
28. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan massa penugasa terbatas, dan juga untuk memberi masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu.
29. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
30. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis Bangunan Gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerjaya terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, 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.
31. Pertimbangan Teknis adalah Pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung yang disusun secara tertulis dan professional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran Bangunan Gedung.
32. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang Bangunan Gedung, meliputi perencanaan teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk Pengkaji Teknis Bangunan Gedung dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya.
33. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik Fungsi.
34. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
35. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali Bangunan Gedung ke bentuk aslinya.
36. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungan untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
37. Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberikan masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan Gugatan Perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.

38. 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.
39. Dengar Pendapat Publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah/Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
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 perwakilan kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
41. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
42. Pengaturan adalah penyusunan dan pelembagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk dan Standar Teknis Bangunan Gedung sampai daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
43. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuh kembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para Penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
44. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.
45. Retribusi adalah pungutan daerah atas pemberian izin mendirikan bangunan gedung dari Pemerintahan Daerah kepada orang pribadi dan/ atau badan.
46. Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.

BAB II

ASAS, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Bangunan Gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, Keserasian, kelestarian dan keberlanjutan ekologi, keterpaduan, keadilan, partisipatif dan akuntabilitas bangunan gedung dengan lingkungan.

Pasal 3

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:

1. mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
2. mewujudkan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menjamin keandalan teknis Bangunan Gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
3. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Pasal 4

Ruang Lingkup Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan tentang bangunan gedung yang meliputi fungsi dan klasifikasi, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat, pembina, dan sanksi.

BAB III

FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 5

- (1) Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan mengenai pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Daerah.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung meliputi :
 - a. fungsi hunian;
 - b. fungsi keagamaan;
 - c. fungsi usaha;
 - d. fungsi sosial dan budaya; dan
 - e. fungsi khusus
- (3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih banyak dari satu fungsi, yaitu apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama berupa gabungan dari fungsi-fungsi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kedua

Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 6

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

- (2) Bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk :
 - a. bangunan masjid, 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 fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:
 - a. bangunan gedung perkantoran;
 - b. bangunan gedung perdagangan;
 - c. bangunan gedung pabrik;
 - d. bangunan gedung perhotelan;
 - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi;
 - f. bangunan gedung terminal;
 - g. bangunan gedung tempat penyimpanan dan gedung sejenisnya.
- (4) Bangunan Gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk :
 - a. bangunan gedung pelayanan pendidikan;
 - b. bangunan gedung pelayanan kesehatan;
 - c. bangunan gedung kebudayaan;
 - d. bangunan gedung laboratorium; dan
 - e. bangunan gedung pelayanan umum dan sejenisnya.
- (5) Bangunan Gedung sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 5 ayat (3), adalah bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi di dalam satu kavling/persil atau blok peruntukan, sepanjang sesuai dengan peruntukan lokasinya.
- (6) Bangunan Gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (2) huruf e adalah Bangunan Gedung yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitar dan/atau mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi, yang dibedakan atas fungsi-fungsi :
 - a. bangunan gedung untuk reactor nuklir;
 - b. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan; dan
 - c. bangunan gedung yang sejenis ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan umum.

Pasal 7

- (1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi :
 - a. bangunan gedung sederhana;
 - b. bangunan gedung tidak sederhana; dan
 - c. bangunan gedung Khusus;
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi :
 - a. bangunan gedung darurat atau sementara;
 - b. bangunan gedung semi permanen; dan
 - c. bangunan gedung permanen.

- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi :
 - a. tingkat risiko kebakaran rendah;
 - b. tingkat risiko kebakaran sedang; serta
 - c. tingkat risiko kebakaran tinggi.
- (5) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa meliputi tingkat zona gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi :
 - a. bangunan gedung di lokasi renggang.
 - b. bangunan gedung di lokasi sedang, serta
 - c. bangunan gedung di lokasi padat.
- (7) Klasifikasi berdasarkan ketinggian Bangunan Gedung meliputi:
 - a. bangunan gedung bertingkat rendah;
 - b. bangunan gedung bertingkat sedang; serta
 - c. bangunan gedung bertingkat tinggi.
- (8) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi :
 - a. bangunan gedung milik negara;
 - b. bangunan gedung milik perorangan; serta
 - c. bangunan gedung milik badan usaha.

Pasal 8

- (1) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung diusulkan oleh Pemilik Bangunan Gedung dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung melalui pengajuan permohonan izin mendirikan Bangunan Gedung.
- (3) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), ditetapkan dengan Peraturan Bupati dan dicantumkan dalam izin mendirikan Bangunan Gedung.

Bagian Ketiga

Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 9

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

BAB IV
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 10

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Persyaratan administratif Bangunan Gedung di atas tanah :
 - a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah dan surat persetujuan dari pejabat yang berwenang;
 - b. status kepemilikan Bangunan Gedung, serta
 - c. IMB.
- (3) Persyaratan administratif bangunan gedung dibawah tanah:
 - a. surat persetujuan dari pejabat yang berwenang;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. izin mendirikan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan administratif bangunan gedung di atas air:
 - a. surat persetujuan dari pejabat yang berwenang;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. izin mendirikan bangunan gedung.
- (5) Persyaratan administratif bangunan gedung di atas atau di sekitar sarana dan prasarana fasilitas umum :
 - a. surat persetujuan dari pejabat yang berwenang;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. izin mendirikan bangunan gedung.
- (6) Persyaratan Teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (7) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) meliputi :
 - a. peruntukan lokasi dan intensitas bangunan gedung;
 - b. arsitektur bangunan gedung;
 - c. pengendalian dampak lingkungan ; dan
 - d. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)
- (8) Persyaratan keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) meliputi:
 - a. persyaratan keselamatan ;
 - b. persyaratan kesehatan ;
 - c. persyaratan kenyamanan ; dan
 - d. persyaratan kemudahan bangunan gedung ;
- (9) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh bupati sesuai dengan kondisi sosial dan budaya daerah.

Pasal 11

- (1) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (9) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian, wujud arsitektur tradisional setempat, dampak lingkungan, serta persyaratan keselamatan dan kesehatan penggunaan dan lingkungannya.

- (2) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung semi-permanen dan darurat sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (9) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung yang diperbolehkan, keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungan, serta waktu maksimum pemanfaatan bangunan gedung yang bersangkutan.
- (3) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (9) dilakukan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung, keselamatan pengguna dan kesehatan bangunan gedung, dan sifat permanensi pengguna gedung yang diperkenankan.
- (4) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam peraturan bupati dengan mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan bangunan gedung yang bersangkutan.

Bagian Kedua

Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 12

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan ayat (5), dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2

Status Hak Atas Tanah

Pasal 13

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik orang lain.
- (2) Dalam hal tanahnya milik pihak orang lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Paragraf 3

Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 14

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.

- (2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada orang lain.
- (3) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan milik tanah, mengalihkan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapatkan persetujuan milik tanah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai surat bukti kepemilikan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 15

- (1) Kegiatan Pendataan untuk bangunan gedung baru dilakukan bersamaan dengan proses izin mendirikan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh pemerintahan daerah dalam melakukan pendataan bangunan gedung.
- (3) Berdasarkan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemerintah daerah mendata bangunan gedung, ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendataan bangunan gedung diatur dengan peraturan Bupati.

Paragraf 4

Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 16

- (1) Setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh bupati, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintahan pusat, melalui proses permohonan mendirikan bangunan gedung.
- (3) Kegiatan yang memerlukan izin mendirikan bangunan gedung meliputi pembangunan gedung baru, perubahan dan/atau perawatan bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan pembangunan gedung dan/atau pemugaran dan/atau pelestarian.
- (4) Pemerintahan daerah wajib memberikan surat keterangan rencana daerah untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- (5) Surat keterangan rencana daerah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (4) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi bersangkutan dan berisi:
 - a. fungsi bangunan gedung dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
 - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - c. jumlah lantai/lapisan pembangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
 - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - e. KDB maksimum yang diizinkan;
 - f. KLB maksimum yang diizinkan;
 - g. KDH minimum yang diwajibkan;
 - h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
 - i. jaringan utilitas kota.
- (6) Dalam surat keterangan rencana daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

- (7) Keterangan rencana daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4), ayat (5), dan ayat (6), lebih lanjut diatur dengan peraturan bupati, digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

Pasal 17

- (1) Permohonan IMB bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) diajukan sendiri oleh pemilik bangunan gedung dan/atau kuasanya secara tertulis kepada bupati dengan dilengkapi:
 - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah;
 - b. data pemilik bangunan gedung;
 - c. rencana teknis bangunan gedung; dan
 - d. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Untuk proses pemberian perizinan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf d, harus mendapatkan pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (3) Permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh bupati untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintahan pusat dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung.
- (4) Izin mendirikan bangunan gedung merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kabupaten.

Pasal 18

- (1) Bupati dapat melimpahkan kewenangan pemberian IMB bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (3) kepada pejabat yang ditunjukkan.
- (2) Pelimpahan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempertimbangkan faktor:
 - a. mendekatkan pelayanan pemberian IMB bangunan gedung kepada masyarakat;
 - b. efisiensi dan efektivitas baik dalam pelayanan maupun dalam pengawasan dan pengendalian IMB bangunan gedung.
 - c. untuk bangunan rumah tinggal dan/atau ruko sampai dengan luasan tertentu; dan
 - d. disesuaikan dengan kemampuan pelayanan di SKPD pejabat yang ditunjukkan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelimpahan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan Bupati.

Pasal 19

Bupati dan/atau pejabat yang ditunjukkan dapat menolak permohonan IMB Bangunan Gedung apabila :

- a. Berdasarkan ketentuan yang berlaku akan melanggar ketertiban umum, kesehatan, dan keserasian lingkungan.
- b. Kepentingan pemukiman masyarakat setempat akan dirugikan dan/atau penggunaannya dapat membahayakan kepentingan umum, kesehatan, dan keserasian lingkungan.
- c. Tanah/tempat bangunan gedung yang akan didirikan termasuk direncanakan penggunaannya untuk kepentingan umum;

- d. Tidak memenuhi persyaratan administratif, persyaratan teknis dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 20

- (1) Bupati dapat membekukan IMB bangunan gedung, apabila :
 - a. dalam jangka waktu 6 bulan setelah IMB bangunan gedung di terbitkan pemilik izin belum dilaksanakan pembangunan, atau dilaksanakan tetapi hanya berupa pekerjaan persiapan;
 - b. pekerjaan terhenti selama 3 bulan dan tidak dilanjutkan;
 - c. bangunan yang dibangun tidak sesuai dengan fungsi yang diajukan dalam permohonan;
 - d. data yang diberikan dalam permohonan tidak benar;
 - e. terdapat sengketa, pengaduan dari pihak ketiga, pelanggaran atau kesalahan teknis dalam pembangunan.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat diperpanjang apabila ada pemberitahuan disertai alasan tertentu dari pemegang izin.
- (3) Pembekuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah pemegang izin terlebih dahulu diberitahu atau peringatan secara tertulis sebanyak 3 kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 hari kalender.
- (4) Pemegang izin diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan atau membela diri terhadap keputusan pembekuan izin.

Pasal 21

- (1) Apabila setelah dilakukan pembekuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) dalam waktu 7 hari setelah pembekuan izin, pemilik IMB bangunan gedung tidak dapat memperbaiki sesuai yang disarankan, maka dilakukan pencabutan izin.
- (2) Keputusan pencabutan IMB bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk tertulis kepada pemilik izin disertai dengan alasan-alasannya.
- (3) Pemegang izin diberikan kesempatan untuk membela diri atas pencabutan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan mengemukakan alasan keberatannya dan ditujukan kepada bupati melalui instansi pemberi izin selambat-lambatnya 3 bulan sejak tanggal pencabutan.

Bagian Ketiga

Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 22

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (6) dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2
Persyaratan Tata Bangunan
Pasal 23

Persyaratan tata bangunan meliputi :

1. Persyaratan peruntukan daerah lokasi
2. Persyaratan intensitas bangunan gedung, yaitu meliputi: persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan;
3. Persyaratan arsitektur bangunan gedung;
4. Persyaratan pengendalian dampak lingkungan;
5. Persyaratan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL); dan
6. Persyaratan keandalan bangunan gedung.

Paragraf 3
Persyaratan Peruntukan Lokasi
Pasal 24

- (1) Setiap mendirikan Bangunan Gedung, harus sesuai dengan persyaratan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan pada tempat :
 - a. diatas tanah;
 - b. dibawah tanah;
 - c. diatas air; dan
 - d. diatas atau di sekitar sarana/prasarana umum.
- (3) Bagi daerah yang belum memiliki RTRW, RDTR, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan, pemerintah daerah dapat memberikan persetujuan mendirikan bangunan gedung pada daerah tersebut untuk jangka waktu sementara.
- (4) Apabila RTRW, RDTR, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah ditetapkan, fungsi bangunan gedung yang telah ada harus disesuaikan.

Pasal 25

- (1) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2) huruf b harus :
 - a. sesuai dengan RTRW 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. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
 - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan
 - f. mempertimbangkan daya dukung lingkungan;
- (2) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c harus:
 - a. sesuai dengan RTRW dan/atau RDRT dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindungan kawasan;
 - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;

- d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
 - e. memperhatikan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d harus:
- a. sesuai dengan RTRW dan/atau RDRT dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya
 - c. memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya;
 - d. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan gedung berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Pasal 26

- (1) Dalam hal yang terjadi perubahan RTRW, RDRT, dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.
- (2) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pemerintah daerah memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4

Persyaratan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 27

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang telah ditetapkan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan kepadatan bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal.
- (3) Persyaratan ketinggian bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan/atau jumlah lantai maksimal.
- (4) Penetapan KDB didasarkan pada luas kavling/persil, peruntukan atau fungsi lahan, dan daya dukung lingkungan.
- (5) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur daerah.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan besaran kepadatan dan ketinggian bangunan gedung diatur dengan peraturan bupati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 28

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
 - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, pantai, jaringan irigasi, jalan kereta api, dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi; dan

- b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antara bangunan gedung, dan jarak as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan perkavling, per persil, dan/atau perkawasan.
- (3) Penetapan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf a dan b didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, dan jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tatacara penentuan besaran jarak bebas bangunan gedung diatur dengan peraturan bupati.

Paragraf 5

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 29

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 ayat (3) meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya daerah terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasanya.

Pasal 30

- (1) Penampilan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada disekitarnya.
- (2) Untuk kawasan yang ditetapkan sebagai cagar budaya, penampilan bangunan gedung yang didirikan didalamnya harus dirancang dengan pertimbangan kaidah pelestarian.
- (3) Penampilan arsitektur bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan harus mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan tersebut.
- (4) Pemerintah daerah dalam menetapkan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung, dan mempertimbangkan pendapat publik.

Pasal 31

Bupati berwenang untuk menetapkan :

- (1) Bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur berkultur indonesia dan ciri khas daerah.
- (2) Pola dan/atau detail arsitektur bagi bangunan gedung yang berdampingan atau berderet termasuk keseragaman ketinggian, perubahan dan/atau penambahan bangunan gedung di kawasan tertentu.
- (3) Prosedur dan persyaratan serta kriteria teknis tentang jenis penampilan bangunan gedung dikawasan tertentu.

Pasal 32

- (1) Tata ruang dalam sebagaimana dimaksud dalam pasal 29, harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang dalam.
- (3) Perimbangan arsitektur bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.
- (4) Pertimbangan keandalan bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan tata ruang dalam.

Pasal 33

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.

Pasal 34

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan gedung dan/atau lingkungan yang menimbulkan dampak penting terhadap lalu lintas di sekitarnya harus dilengkapi dengan analisis mengenai dampak lalu lintas (AMDALALIN) dan/atau rekomendasi teknis tentang lalu lintas sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Bangunan gedung tertentu berdasarkan letak, bentuk, ketinggian dan penggunaannya wajib dilengkapi dengan peralatan yang berfungsi sebagaimana pengamanan terhadap lalu lintas udara atau lalu lintas daratan.

Paragraf 6

Pasal 35

Persyaratan Pengendalian dampak lingkungan

- (1) Setiap rencana kegiatan mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan wajib dilengkapi dengan AMDAL sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Setiap rencana kegiatan mendirikan bangunan gedung yang tidak wajib dilengkapi dengan AMDAL, wajib memiliki upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan atau surat pernyataan kesanggupan pengelolaan lingkungan dan pemantauan lingkungan hidup (SPPL) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Kegiatan yang diperkirakan mempunyai dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah bila rencana kegiatan tersebut akan :
- a. perubahan bentuk lahan dan bentuk alam;
 - b. eksploitasi sumber daya alam, baik yang terbaru maupun yang tidak terbaru;
 - c. proses kegiatan yang secara potensial yang dapat menimbulkan pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup serta pemborosan dan kemerosotan sumber daya alam dalam pemanfaatannya.
 - d. proses dan kegiatan yang hasilnya dapat mempengaruhi lingkungan alam, lingkungan batuan, serta lingkungan sosial dan budaya;
 - e. proses dan kegiatan yang hasilnya dapat mempengaruhi pelestarian kawasan konservasi sumber daya alam dan/atau perlindungan cagar budaya.
 - f. introduksi jenis tumbuh-tumbuhan, hewan, dan jasad renik;
 - g. pembuatan dan penggunaan bahan hayati dan non hayati;
 - h. kegiatan yang mempunyai resiko tinggi dan/atau mempengaruhi pertahanan negara; dan/atau
 - i. penerapan teknologi yang diperkirakan mempunyai potensi besar untuk mempengaruhi lingkungan hidup.
- (4) Jenis-jenis kegiatan mendirikan bangunan gedung yang wajib AMDAL adalah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Jenis-jenis kegiatan mendirikan bangunan gedung yang wajib upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan hidup atau surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 36

- (1) Bupati dapat menetapkan suatu lingkungan sebagai kawasan bencana, kawasan keselamatan penerbangan, kawasan kebisingan, kawasan banjir dan sejenisnya.
- (2) Pada kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bupati dapat menetapkan larangan membangun atau menetapkan tata cara membangun dan ketinggian bangunan gedung, dengan mempertimbangkan keamanan, keselamatan, kesehatan lingkungan.

Paragraf 7

Persyaratan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 37

- (1) RTBL merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut RTRW kabupaten/kota dan/atau RDRT, digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rencana kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan.
- (2) RTBL memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

Pasal 38

- (1) RTBL disusun oleh pemerintah daerah atau berdasarkan kemitraan pemerintah daerah, swasta, dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan.
- (2) Penyusunan RTBL didasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru dan/atau pelestarian untuk :
 - a. kawasan bangunan;
 - b. kawasan telah dilindungi dan dilestarikan;
 - c. kawasan baru yang potensial berkembang; dan/atau
 - d. kawasan baru bersifat campuran.
- (3) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mendapatkan pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (4) RTBL ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 8

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 39

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (6) meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan bangunan gedung.

Pasal 40

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 39 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan atau struktur bangunan gedung, persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran, dan persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir, bahaya kelistrikan, longsor, banjir, gelombang pasang, angin topan, tsunami, bencana geologi, dan bencana alam lainnya.

Pasal 41

- (1) Setiap bangunan strukturnya harus direncanakan dan dilaksanakan agar kuat, kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan keselamatan (safety), serta memenuhi persyaratan kelayakan (serviceability) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi.
- (2) Kemampuan memikul beban diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban buatan sementara yang timbul akibat gempa, angin, pengaruh korosi, jamur dan serangga perusak.
- (3) Dalam perencanaan struktur bangunan gedung terhadap pengaruh gempa, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempanya.

- (4) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara detail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembebanan, ketahanan terhadap longsor, banjir, gelombang pasang, angin topan, tsunami, bencana geologi, dan bencana alam lainnya, perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang diatur dengan peraturan bupati dan/atau peraturan perundang-undangan lainnya.

Pasal 42

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif.
- (2) Penerapan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (3) Penerapan sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (4) Setiap bangunan gedung dalam fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem proteksi aktif dan proteksi pasif serta penerapan manajemen pengamanan kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 43

- (1) Bupati dapat menetapkan lingkungan bangunan yang mengalami kebakaran sebagai kawasan tertutup dalam jangka waktu tertentu dan/atau membatasi, melarang bangunan gedung dikawasan tersebut.
- (2) Bangunan-bangunan pada lingkungan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, dan kesehatan, dibebaskan dari izin untuk memperbaiki dengan syarat penggunaannya terbatas hanya untuk memenuhi kebutuhan darurat.
- (3) Bupati dapat menentukan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sebagai kawasan peremajaan bangunan gedung dan/atau kawasan publik *open space*.

Pasal 44

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaan berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Sistem penangkal petir yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi secara nyata risiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia didalamnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem penangkal petir mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 45

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

Pasal 46

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, atau bangunan gedung fungsi khusus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 47

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 39 meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

Pasal 48

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khusus ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khusus ruang kelas, bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela dan/atau bukaan permanen yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.
- (3) Ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, sarana lain yang dapat dibuka dan/atau dapat berasal dari ruangan yang bersebelahan untuk memberikan sirkulasi udara sehat.
- (4) Ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disediakan jika ventilasi alami tidak dapat memenuhi syarat.
- (5) Penerapan sistem ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Pasal 49

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.

- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (3) Pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.
- (4) Pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan berdasarkan tingkat aluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi yang digunakan, dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau dan pantulan.
- (5) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipasang pada bangunan gedung dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.
- (6) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlakukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Pasal 50

Persyaratan sanitasi bangunan gedung meliputi sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor/limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.

Pasal 51

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam pasal 50 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya
- (2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari air berlangganan dan/atau sumber lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perencana sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disarankan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata perencanaan, pemasangan, pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Pasal 52

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam pasal 50 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Pertimbangan dengan air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan pengguna peralatan yang dibutuhkan.
- (3) Pertimbangan tingkat bahaya air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemelihara sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Pasal 53

- (1) Sistem pertimbangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam pasal 50 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan jenis fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada masing-masing bangunan gedung, yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni, dan volume kotoran dan sampah.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan perwadahan dan/atau pengolahan yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat, dan lingkungan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 54

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam pasal 50 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.
- (3) Pemanfaatan air hujan dilakukan dengan cara membuat kolam penampungan air, sumur resapan dan/atau lubang resapan biopori.
- (4) Kecuali untuk daerah tertentu, air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dilahirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Bila belum tersedia jaringan drainase kota ataupun sebab lain yang dapat diterima, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang dibenarkan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Pasal 55

- (1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung, setiap bangunan harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negative terhadap lingkungan.
- (2) Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung harus tidak mengandung bahan-bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan, dan aman bagi pengguna bangunan gedung.

- (3) Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negative terhadap lingkungan harus :
 - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
 - b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan di sekitar;
 - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energy; dan
 - d. mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus disesuaikan dengan kebutuhan dan mempertimbangkan kelestarian lingkungan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penggunaan bahan bangunan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal sebagaimana pada ayat (4) berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Pasal 56

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 39 meliputi kenyamanan lingkungan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kenyamanan termal dalam ruang, kenyamanan pandangan (visual), serta kenyamanan terhadap tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

Pasal 57

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak sebagaimana dimaksud dalam pasal 56, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
 - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabotan/peralatan, aksesibilitas ruang dalam bangunan gedung; dan
 - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan hubungan antar ruang, penyelenggaraan bangunan gedung harus mempertimbangkan :
 - a. fungsi ruang, aksesibilitasai ruang, dan jumlah pengguna, dan perabotan/peralatan di dalam bangunan gedung.
 - b. sirkulasi antar ruang horizontal dan vertical; dan
 - c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang pada bangunan gedung berpedoman pada standar teknis yang berlaku,

Pasal 58

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara/termal ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 56, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan temperatur dan kelembaban udara.
- (2) Untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban udara di dalam ruangan dapat dilakukan dengan pengkondisian udara dengan mempertimbangkan:
 - a. fungsi bangunan gedung/ruang, jumlah pengguna, letak geografis, orientasi bangunan, volume ruang, jenis peralatan, dan

- penggunaan bahan bangunan;
 - b. kemudahan pemeliharaan dan perawatan; serta
 - c. menerapkan prinsip-prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang pada bangunan gedung berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Pasal 59

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan/visual sebagaimana dimaksud dalam pasal 56, penyelenggaraan bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan gedung ke luar dan dari luar bangunan gedung ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (2) Untuk mempertimbangkan kenyamanan pandangan/visual dari dalam bangunan gedung ke luar, penyelenggaraan bangunan gedung harus mempertimbangkan :
- a. gubahan massa bangunan, rencana bukaan, tata ruang dan luar bangunan.
 - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan RTH;
 - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (3) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan/visual dari luar ke dalam bangunan penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan :
- a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung;
 - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitarnya; dan
 - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Pasal 60

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan terhadap tingkat getaran sebagaimana dimaksud dalam pasal 56, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getaran lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan terhadap tingkat getaran pada bangunan gedung berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Pasal 61

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan terhadap tingkat kebiasaan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 57, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, pengguna peralatan, dan/atau sumber bising lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun diluar bangunan gedung.
- (2) Setiap bangunan gedung dan/atau kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungan dan/atau terhadap bangunan gedung yang telah ada, harus meminimalkan

- kebisingan yang ditimbulkan sampai dengan tingkat yang diizinkan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan terhadap tingkat kebisingan pada bangunan gedung berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Pasal 62

Persyaratan kemudahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 39 meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 63

- (1) Kemudahan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 62 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan manusia lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan manusia lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam pasal 62 disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

Pasal 64

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal sebagaimana dimaksud dalam pasal 63 ayat (2) berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
- (2) Jumlah, ukuran, dan jenis pintu, dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan ruang, fungsi ruang, dan jumlah pengguna gedung.
- (3) Arah bukaan daun pintu dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan fungsi ruang dan aspek keselamatan.
- (4) Ukuran koridor sebagaimana akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan pintu dan koridor berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Pasal 65

- (1) Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa penyediaan tangga, ram, lift, tangga berjalan/eskalator, dan/atau lantai berjalan/travelator.
- (2) Jumlah, ukuran, dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan, dan jumlah pengguna ruang, serta keselamatan pengguna bangunan gedung.

Pasal 66

- (1) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian diatas 4 meter lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lift.

- (2) Jumlah, kapasitas, dan spesifikasi lift sebagaimana sarana hubungan vertikal dalam bangunan gedung harus mampu melakukan pelayanan yang optimal untuk sirkulasi vertikal pada bangunan, sesuai dengan fungsi dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan gedung yang mempunyai lift harus menyediakan lift kebakaran.
- (4) Lift kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa lift khusus kebakaran atau lift penumpang biasa atau lift barang yang dapat diatur pengoperasiannya sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan lift berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Pasal 67

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi yang meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi yang dapat menjamin kemudahan pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi dari dalam bangunan secara aman apabila terjadi bencana atau keadaan darurat.
- (2) Penyediaan sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, jumlah dan kondisi pengguna bangunan gedung, serta jarak pencapaian ketempat yang aman.
- (3) Sarana pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca dan jelas.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luar, jumlah lantai, dan/atau jumlah penghuni dan bangunan gedung tertentu harus memiliki manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan sarana evakuasi berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Pasal 68

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat dan lanjut usia masuk dan keluar dari bangunan gedung serta beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman dan mandiri.
- (2) Fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi toilet, tempat parkir, telepon umum, jalur pemandu rambu dan marka, pintu, ram, tangga dan lift bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitasi disesuaikan dengan fungsi luas, dan ketinggian bangunan gedung.
- (4) Ketentuan tentang ukuran, konstruksi, jumlah fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

Pasal 69

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung, meliputi ruang ibadah yang memadai, ruang ganti, tempat bermain anak, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi untuk memberikan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung dalam beraktivitas dalam bangunan gedung.
- (2) Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

BAB V

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Pembangunan

Paragraf 1

Umum

Pasal 70

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

Paragraf 2

Perencanaan Teknis

Pasal 71

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 70 ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lingkungan pelayanan jasa perencana bangunan gedung meliputi :
 - a. penyusunan konsep perencanaan;
 - b. perencanaan;
 - 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;
 - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (3) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
 - (4) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung sesuai persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (6).
 - (5) Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan, tata ruang dalam, dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksana, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya bangunan, dan/atau laporan perencanaan.
 - (6) Pengadaan jasa perencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui seleksi umum, seleksi langsung, penunjuk langsung, pengadaan langsung atau sayembara.
 - (7) Hubungan kerja antara penyedia jasa perencanaan teknis dan pemilik bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 72

- (1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam pasal 71 ayat (5) diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan untuk memperoleh izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan melakukan evaluasi terhadap pemenuhan persyaratan teknis dengan mempertimbangkan aspek lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (4) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib mendapatkan pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dalam hal bangunan gedung tersebut kepentingan umum.
- (5) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, wajib mendapatkan pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan memperhatikan dengan pendapat publik.
- (6) Penilaian dokumen teknis bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh pemerintah pusat dengan berkoordinasi dengan pemerintah daerah dan mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung, serta memperhatikan hasil dengan pendapat publik.
- (7) Persetujuan dokumen rencana teknis diberikan terhadap rencana yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam bentuk persetujuan tertulis oleh pejabat yang berwenang.
- (8) Pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung dilakukan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah pusat, berdasarkan rencana teknis beserta kelengkapan dokumen lainnya dan diajukan oleh pemohon.

Paragraf 3

Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 73

- (1) Tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 71 ayat (4) ditetapkan oleh bupati.
- (2) Masa kerja tim bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 1(satu) tahun.
- (3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat adhoc, independen, objektif, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (4) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintahan yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan kontruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan/lansekap, dan tata ruang dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

Pasal 74

- (1) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 72 ayat (4) sampai dengan ayat (6) harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.
- (2) Pertimbangan tim ahli bangunan gedung berupa hasil pengkajian objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan unsur klasifikasi dan bangunan gedung, termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial, dan budaya.

Paragraf 4

Pelaksanaan Kontruksi

Pasal 75

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

Pasal 76

- (1) Kegiatan pelaksanaan kontruksi bangunan gedung meliputi pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan kontruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan kontruksi dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.

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

Paragraf 5

Pengawasan Konstruksi

Pasal 77

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (3) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap izin mendirikan bangunan gedung yang telah diberikan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung diatur dengan peraturan bupati.

Paragraf 6
Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 78

- (1) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas permohonan pemilik gedung untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (2) Pemerintahan daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 77 ayat (4) sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (3) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima.
- (4) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berlaku selama 20 tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 tahun untuk bangunan gedung lainnya.

Bagian Kedua

Pemanfaatan

Paragraf 1

Umum

Pasal 79

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan gedung termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi.
- (3) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

Paragraf 2

Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 80

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 79 ayat (1) harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 76 ayat (7).
- (3) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh pemerintahan daerah.
- (4) Dalam hal pemeliharaan menggunakan penyediaan jasa pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengadaan jasa pemeliharaan bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, penunjukan langsung, atau pengadaan langsung.
- (5) Hubungan kerja antar penyediaan jasa pemeliharaan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (k3).
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan bangunan gedung akan diatur lebih lanjut dengan peraturan bupati.

Paragraf 3

Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 81

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 79 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal perawatan menggunakan penyedia jasa perawatan, maka pengadaan jasa perawatan bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, penunjuk langsung, atau pengadaan langsung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Hubungan kerja antara penyedia jasa perawatan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 82

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 79 ayat (1) meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, badan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (2) Rencana teknis perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.

- (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 pemerintahan daerah.
- (4) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan tim ahli bangunan gedung.
- (5) Pelaksanaan kontruksi pada kegiatan perawatan berpedoman data, ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 76 sampai dengan pasal 78.
- (6) Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (k3).
- (7) Hasil kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh pemerintahan daerah.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perawatan bangunan gedung diatur lebih lanjut dengan peraturan bupati.

Paragraf 4

Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung

Pasal 83

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 79 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan sertifikat laik fungsi.
- (3) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dicatat dalam bentuk laporan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dengan peraturan bupati.

Pasal 84

- (1) Dalam hal pemeriksaan secara berkala menggunakan tenaga penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 83 ayat (1) maka pengadaan jasa pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan melalui seleksi umum, seleksi langsung, penunjukan langsung, atau pengadaan langsung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lingkup pelayanan jasa pengkajian teknis bangunan gedung meliputi :
 - a. pemeriksaan dokumen administratif, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
 - b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk penguji keandalan

- bangunan gedung;
- c. kegiatan analisis dan evaluasi; dan
 - d. kegiatan penyusunan laporan.
- (3) Hubungan kerja antara penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (4) Pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
 - (5) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengkajian teknis dilakukan oleh pemerintah daerah.

Paragraf 5

Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 85

- (1) Perpanjangan sertifikat laik fungsi pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh pemerintah daerah dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, dan dalam jangka waktu 5 tahun untuk bangunan gedung lainnya, berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung sesuai dengan izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi kepada pemerintahan daerah paling lambat 60 hari kalender sebelum masa berlaku sertifikat laik fungsi berakhir.
- (3) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh pemerintahan daerah.

Paragraf 6

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 86

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemerintahan pusat dan/atau pemerintahan daerah pada saat pengajuan perpanjangan sertifikat laik fungsi dan/atau adanya laporan dari masyarakat.
- (2) Pemerintah daerah dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Bagian Ketiga

Pelestarian

Paragraf 1

Umum

Pasal 87

- (1) Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya harus dilaksanakan secara tertib administratif, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Paragraf 2

Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 88

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagai benda cagar budaya yang melindungi dan dilestarikan merupakan bangunan gedung berumur paling sedikit 50 tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan budayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.
- (2) Pemilik, masyarakat, pemerintahan daerah dan/atau pemerintahan pusat dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melindungi dan dilestarikan.
- (3) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang melindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Bangunan gedung dan lingkungannya sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengan pendapat publik.
- (5) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang melindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 88 ayat (2) dilakukan oleh bupati atas usulan kepada dinas terkait untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berskala lokal atau setempat.
- (6) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat ditinjau secara berkala 5 tahun sekali.
- (7) Bangunan gedung dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik.
- (8) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Pasal 89

- (1) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 88 berdasarkan klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas klasifikasi utama, madya dan pratama.
- (3) Klasifikasi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.
- (4) Klasifikasi madya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestarian.
- (5) Klasifikasi pratama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah, sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya serta dengan tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.

Pasal 90

- (1) Pemerintah daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam pasal 89.
- (2) Identifikasi dan dokumentasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya meliputi :
 - a. identifikasi umur bangunan gedung, sejarah kepemilikan, sejarah penggunaan, nilai arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologinya, serta nilai arkeologisnya.
 - b. dokumentasi gambar teknis dan foto bangunan gedung serta lingkungannya.

Paragraf 3

Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 91

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 88 ayat (2) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan maka pemanfaatannya harus sesuai dengan ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.

- (3) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dialihkan kepada pihak lain, pengalihannya haknya harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan/atau lingkungannya sesuai dengan klasifikasinya.
- (5) Setiap bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang ditetapkan untuk melindungi dan melestarikan, pemiliknya dapat memperoleh insentif dari pemerintah pusat dan/atau pemerintahan daerah.

Pasal 92

- (1) Pelaksanaan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung sesuai dengan ketentuan dalam pasal 81, pasal 82, dan pasal 84.
- (2) Khusus untuk pelaksanaan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dibuat rencana teknis pelestarian bangunan gedung yang disusun dengan mempertimbangkan prinsip perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, pengguna bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandung sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

Pasal 93

- (1) Pemugaran bangunan gedung yang melindungi dan dilestarikan merupakan kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
- (2) Pelaksanaan pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan sesuai dengan ketentuan pasal 76.
- (3) Pelaksanaan pemugaran harus memperhatikan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja, perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak dan metode pelaksanaan, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.

Bagian Keempat

Pembongkaran

Paragraf 1 Umum

Pasal 94

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung dengan fungsi khusus oleh pemerintah pusat.

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

Paragraf 2

Penetapan Pembongkaran

Pasal 95

- (1) Pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. bangunan yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya; dan
 - c. bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Pemerintahan pusat dan/atau pemerintah daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat, wajib melakukan pengkajian teknis bangunan gedung dan menyampaikan hasilnya kepada pemerintahan daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus kepada pemerintahan.
- (5) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung, memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan b, pemerintahan daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (6) Untuk bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, pemerintahan daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (7) Isi surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
- (8) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batasan waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (6), pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah yang dapat menunjukkan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung atas biaya pemilik kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran ditanggung oleh pemerintahan daerah.

Pasal 96

- (1) Pemilik bangunan gedung dapat mengajukan pembongkaran bangunan gedung dengan memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada pemerintahan daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus kepada pemerintahan pusat, disertai laporan akhir hasil pemeriksaan secara berkala.

- (2) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan sebagai pemilik tanah, usulan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (3) Penetapan bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan melalui penerbitan surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran oleh bupati, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh menteri pekerjaan umum.
- (4) Penerbitan surat persetujuan pembongkaran bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk bangunan gedung rumah tinggal.

Paragraf 3

Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 97

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Khusus untuk pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang pembongkarannya ditetapkan dengan surat sebagaimana dimaksud dalam pasal 96 ayat (3) tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan, surat persetujuan pembongkaran dicabut kembali.

Pasal 98

- (1) Pembongkaran gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan yang harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui pemerintahan daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah, setelah mendapatkan pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungannya, pemilik dan pemerintah pusat dan/atau pemerintahan daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4

Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 99

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 96 ayat (2) dan pasal 97

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

BAB VI RETRIBUSI

Pasal 100

Ketentuan lebih lanjut berkaitan dengan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan diatur dengan Peraturan Daerah tersendiri.

BAB VII PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 101

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian pemilik dan/atau penggunaan bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.
- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung.
- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada pemerintahan daerah terhadap :
 - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik; dan/atau
 - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.

Pasal 102

Pemerintahan daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam pasal 101 ayat (5), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Pasal 103

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

Pasal 104

Instansi yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam pasal 103 ayat (2) wajib menindaklanjuti laporan masyarakat dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasil kepada masyarakat.

Bagian Kedua

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

Pasal 105

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada pemerintah pusat dan/atau pemerintahan daerah.
- (2) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai budaya setempat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

Bagian Ketiga

Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 106

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.

- (2) Pendapat dan pertimbangan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya setempat.

Pasal 107

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

Bagian Keempat

Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

Pasal 108

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 109

Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah :

- (1) Perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.
- (2) Perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

BAB VIII

PEMBINAAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 110

- (1) Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan oleh pemerintah daerah melalui kegiatan pembangunan, pemberdayaan, dan pengawasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.

- (2) Pembinaan yang dilakukan oleh pemerintah daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditunjukkan kepada penyelenggara bangunan gedung.

Bagian Kedua

Pembinaan oleh Pemerintah Daerah

Pasal 111

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam pasal 110 ayat (1) dilakukan oleh pemerintah daerah dengan penyusunan peraturan bidang bangunan gedung berdasarkan pada peraturan perundang-undangan dengan memperhatikan kondisi daerah serta penyebarluasan peraturan daerah, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung dan operasionalisasinya di masyarakat.
- (2) Penyusunan peraturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat penyelenggara bangunan gedung.
- (3) Penyebarluasan peraturan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.

Pasal 112

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 110 ayat (1) dilakukan kepada penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan kepada penyelenggaraan bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan, sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan.

Pasal 113

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

- a. Pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
- b. Pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan
- c. Bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

Pasal 114

- (1) Pemerintahan daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan daerah di bidang bangunan gedung melalui mekanisme izin mendirikan bangunan gedung dan sertifikat kelaikan fungsi bangunan gedung, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemerintahan daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

BAB IX
SANKSI
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 115

- (1) Pemilik dan/atau pengguna yang melanggar peraturan daerah ini dikenakan sanksi administratif, berupa :
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan.
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
 - f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
 - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; dan
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Penyedia jasa kontruksi yang melanggar ketentuan peraturan daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa kontruksi.

Bagian Kedua
Pada Tahap Pembangunan

Pasal 116

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan pasal 9 ayat (3), pasal 23, pasal 25, pasal 27 ayat (1), pasal 75 ayat (2), pasal 83 ayat (3), dan pasal 94 ayat (2) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanya 3 kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik bangunan gedung yang telah kenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), selama 14 hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa menghentikan sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang telah kenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), selama 14 hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap bangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan gedung, dan perintah pembongkaran bangunan gedung.

- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh pemerintah daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang besar paling banyak 10% dari total bangunan yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.

Bagian Ketiga
Pada Tahap Pemanfaatan

Pasal 117

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan pasal 9 ayat (3), pasal 24 ayat (1), pasal 80 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), pasal 81 ayat (1), pasal 86 ayat (2), dan pasal 91 ayat (2) dan ayat (4) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa menghentikan sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi.
- (3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), selama 30 hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi
- (4) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat laik, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1% dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

BAB X
KETENTUAN PIDANA DAN PENYIDIKAN

Bagian Kesatu
Ketentuan Pidana

Pasal 118

- (1) Barang siapa melanggar ketentuan pasal 9, pasal 10, pasal 16 ayat (1), pasal 22, pasal 39, pasal 41, pasal 77, pasal 87, dan pasal 91 diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling tinggi Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah)
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

- (3) Selain tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), baik berupa tindak pidana kejahatan dan atau tindak yang mengakibatkan kerugian bagi pemerintahan daerah, orang pribadi, badan atau pihak lain diancam dengan hukuman pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

Penyidikan

Pasal 119

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam pasal 118 ayat (3), dilaksanakan oleh Penyidikan Umum dan/atau Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkungan pemerintah daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindak pidana atas pelanggaran peraturan daerah.
 - b. melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian.
 - c. menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenalan diri tersangka;
 - d. melakukan penyitaan benda atau surat;
 - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang
 - f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - g. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungan dengan pemeriksaan berkala;
 - h. mengadakan menghentikan penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidikan bahkan tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya; dan
 - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum sesuai ketentuan yang diatur dalam undang-undang no 8 tahun 1981 tentang hukum acara pidana.

BAB XI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 120

- (1) Bangunan gedung yang telah memperoleh izin mendirikan bangunan gedung sebelum berlakunya peraturan daerah ini, izinnya dinyatakan masih tetap berlaku.
- (2) Bagi bangunan gedung yang telah berdiri sebelum peraturan daerah ini diberlakukan tetapi belum memiliki izin mendirikan bangunan gedung, dalam tenggang waktu 1 tahun terhitung sejak berlakunya peraturan daerah ini diwajibkan memiliki izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Program pemutihan izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan perpanjangan lokasi bangunan sesuai RTRW dan rencana pemerintahan daerah.

- (4) Bagi bangunan yang telah berdiri dan memperoleh izin melalui program pemutihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam tenggang waktu 5 tahun, wajib menyesuaikan bangunan gedung sesuai syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam peraturan daerah ini.
- (5) Permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang diajukan dan belum diputuskan, akan diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan peraturan daerah ini.
- (6) Dengan diberlakukannya peraturan daerah ini, dalam jangka waktu paling lambat 5 tahun bangunan gedung yang telah didirikan sebelum dikeluarkannya peraturan daerah ini wajib memiliki sertifikat laik fungsi.

BAB XII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 121

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Arga Makmur
pada tanggal 15 Juni 2016

BUPATI BENGKULU UTARA,

ttd

M I A N

Diundangkan di Arga Makmur
pada tanggal 16 Juni 2016

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BENGKULU UTARA,

ttd

SAID IDRUS ALBAR

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BENGKULU UTARA TAHUN 2016 NOMOR 5

Salinan Sesuai Dengan Aslinya

KEPALA BAGIAN ADMINISTRASI HUKUM
SETDAKAB. BENGKULU UTARA



MARIYAN, SH
Pembina Tingkat I (IV/b)
NIP. 19620807 198203 1 010

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN BENGKULU UTARA, PROVINSI
BENGKULU : (5/2016)