



PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANJAR
NOMOR 4 TAHUN 2012

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANJAR,

- Menimbang : a. bahwa sebagai upaya pelayanan, penataan, pengawasan, dan penertiban kegiatan fisik dan administrasi penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Banjar, Pemerintah Daerah perlu mengatur kembali tentang penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Banjar;
- b. bahwa keberadaan Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 12 Tahun 2005 tentang Izin Bangunan dinilai sudah tidak dapat lagi mengakomodir segala pengaturan yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 03 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 352) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670);
3. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
5. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);

6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
7. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
8. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
9. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
10. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
11. Undang-undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168) ;
12. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
13. 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);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha Jasa Konstruksi dan Peran Serta Masyarakat (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3955) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah 4 Nomor Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha Jasa Konstruksi dan Peran Serta Masyarakat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5092);

15. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 3956) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 95);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
17. 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);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Kabupaten, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 Tahun 2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 Tahun 2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Sertifikat Laik Fungsi;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
25. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 03 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banjar (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2003 Nomor 03 Seri E Nomor Seri 02, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 02);
26. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 18 Tahun 2007 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Banjar (Lembaran Daerah kabupaten Banjar Tahun 2007 Nomor 18, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 18);

27. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 04 Tahun 2008 tentang Urusan Wajib dan Urusan Pilihan yang menjadi Kewenangan Pemerintah Kabupaten Banjar (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2008 Nomor 04, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 04);
28. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 08 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2011 Nomor 08, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 06);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN BANJAR
dan
BUPATI BANJAR

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan

1. Daerah adalah Kabupaten Banjar.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Banjar.
3. Bupati adalah Bupati Banjar.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar.
5. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
6. Fungsi Bangunan Gedung adalah bentuk kegiatan manusia dalam bangunan gedung, baik kegiatan hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial dan budaya, maupun kegiatan khusus.
7. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
8. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
9. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

10. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan gedung dan lingkungannya tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
11. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarananya.
12. Izin Mendirikan Bangunan gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, dan/atau mengurangi bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.
13. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
14. Persetujuan Teknis Bongkar adalah persetujuan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik bangunan gedung atas rencana teknis untuk membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung.
15. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per-kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
16. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
17. Pemohon adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang mengajukan permohonan IMB, SLF, bukti kepemilikan bangunan gedung dan/atau Persetujuan teknis bongkar bangunan gedung.
18. Penyelenggara Bangunan adalah perencana, pelaksana, pengawas, pemelihara, pengkaji teknis, pengelola dan pemilik bangunan gedung.
19. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana 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.
20. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
21. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun.
22. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan turutan suatu bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) sampai dengan 15 (lima belas) tahun.

23. Bangunan Sementara atau Darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun.
24. Bangunan Gedung Sederhana adalah bangunan gedung Negara dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana. Masa penjaminan kegagalan bangunannya adalah selama 10 (sepuluh) tahun.
25. Bangunan Gedung Tidak Sederhana adalah bangunan gedung Negara dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan / atau teknologi tidak sederhana. Masa penjaminan kegagalan bangunannya adalah selama paling singkat 10 (sepuluh) tahun.
26. Bangunan Khusus adalah bangunan gedung Negara yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian / teknologi khusus. Masa penjaminan kegagalan bangunannya adalah selama paling singkat 10 (sepuluh) tahun.
27. Bangunan Hijau adalah bangunan gedung yang bertanggung jawab terhadap lingkungan dan sumber daya yang efisien dari sejak perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pemeliharaan, sampai dekonstruksi.
28. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah seorang atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi dalam kegiatan penyelenggaraan bangunan.
29. Pengawas adalah seorang atau sekelompok ahli yang bertugas mengawasi pelaksanaan kegiatan pembangunan atas penunjukan pemilik bangunan gedung sesuai ketentuan membangun dan turut berperan aktif dalam mengamankan pelaksanaan tertib pembangunan, termasuk segi keamanan bangunan serta memiliki izin pelaku teknis bangunan.
30. Pengkaji Teknis Bangunan Gedung adalah seorang atau sekelompok ahli/badan yang bertugas mengkaji Laik Fungsi bangunan gedung dalam segala aspek teknisnya dan memiliki izin pelaku teknis bangunan dari pemerintah daerah.
31. Unit/Divisi Pemelihara Bangunan adalah sekelompok ahli yang bertugas memelihara bangunan gedung atas penunjukan pemilik bangunan gedung sesuai ketentuan pemeliharaan bangunan gedung dan memiliki izin pelaku teknis bangunan.
32. Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung adalah surat keterangan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung sebagai bukti kepemilikan bangunan gedung yang telah selesai dibangun berdasarkan IMB dan telah memiliki SLF sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.
33. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik bangunan gedung.
34. Pengelola Bangunan Gedung adalah seorang atau sekelompok orang ahli/badan yang bertugas mengelola penggunaan bangunan agar dapat digunakan secara efektif dan efisien.
35. Pengguna Bangunan Gedung adalah Pemilik bangunan gedung dan/atau bukan Pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
36. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dalam upaya penegakan hukum.

37. Sumur Resapan Air Hujan adalah prasarana untuk menampung dan meresapkan air hujan ke dalam tanah.
38. Standar Nasional Indonesia yang selanjutnya disingkat SNI adalah standar yang ditetapkan oleh Badan Standarisasi Nasional dan berlaku secara nasional.
39. Dinas adalah Dinas yang bertanggungjawab di bidang pengawasan dan penertiban bangunan.
40. Petugas adalah pegawai Dinas yang bertanggungjawab untuk melayani, menata, mengarahkan, mengawasi, dan menertibkan kegiatan fisik dan administrasi pada tahap persiapan, pelaksanaan, dan/atau pemanfaatan bangunan.
41. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (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.
42. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disebut RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
43. Rencana Umum Tata Ruang yang selanjutnya disebut RUTR adalah hasil perencanaan wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang secara umum.
44. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disebut RDTR adalah rencana pemanfaatan ruang Bagian Wilayah /Kawasan secara terperinci yang disusun untuk penyiapan perwujudan ruang dalam rangka pelaksanaan program-program pembangunan Wilayah/Kawasan.
45. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut KDB adalah koefisien perbandingan luas lantai dasar bangunan gedung dengan persil/kavling.
46. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disebut KLB adalah Koefisien perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan gedung dengan luas persil/kavling.
47. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disebut KDH adalah koefisien perbandingan antara luas lahan hijau dengan luas persil/kavling.
48. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disebut GSJ adalah garis batas imajiner rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.
49. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disebut GSB adalah garis batas imajiner yang tidak boleh dilampaui oleh bangunan kearah Garis Sempadan Jalan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.
50. Izin Pelaku Teknis Bangunan yang selanjutnya disebut IPTB adalah izin yang harus dimiliki seorang ahli untuk dapat melakukan pekerjaan perencanaan, pengawasan pelaksanaan, pemeliharaan dan pengkajian teknis bangunan.

BAB II AZAS, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Bagian Kesatu Azas

Pasal 2

Penyelenggaraan Bangunan Gedung dilaksanakan berdasarkan azas:

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

Bagian Kedua Tujuan

Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:

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

Bagian Ketiga Ruang Lingkup

Pasal 4

Ruang Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. ketentuan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. persyaratan bangunan gedung;
- c. penyelenggaraan bangunan gedung;
- d. tim ahli bangunan gedung;
- e. penyedia jasa konstruksi;
- f. pelayanan dan retribusi;
- g. peran serta masyarakat;
- h. pembinaan; dan
- i. sanksi

Pasal 5

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 merupakan satu kesatuan sistem yang meliputi:
 - a. pembangunan;
 - b. pemanfaatan;
 - c. pelestarian; dan
 - d. pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pengendalian sebagai berikut:
 - a. Penerbitan IMB;
 - b. Penerbitan SLF dan Perpanjangan SLF;
 - c. Kepemilikan Bangunan Gedung; dan
 - d. Persetujuan Teknis Rencana Pembongkaran Bangunan Gedung.

BAB III
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 6

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan, maupun keandalan bangunan gedung.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 7

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RUTR, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan IMB.

Bagian Kedua
Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 8

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf a, mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi:
 - a. rumah tinggal tunggal;
 - b. rumah tinggal deret;
 - c. rumah tinggal susun; dan
 - d. rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf b, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf c, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi:
 - a. bangunan gedung perkantoran;
 - b. perdagangan;
 - c. agribisnis;
 - d. perindustrian;
 - e. perhotelan;
 - f. wisata; rekreasi; dan olahraga
 - g. terminal; dan
 - h. bangunan gedung tempat penyimpanan.

- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf d, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung:
 - a. pelayanan pendidikan;
 - b. pelayanan kesehatan;
 - c. kebudayaan;
 - d. laboratorium; dan
 - e. bangunan gedung pelayanan umum.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf e, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.

Bagian Ketiga Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 9

Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a diklasifikasikan berdasarkan:

- a. tingkat kompleksitas;
- b. tingkat permanensi;
- c. tingkat risiko kebakaran;
- d. lokasi;
- e. Ciri geografis;
- f. ketinggian; dan/atau
- g. kepemilikan.

Pasal 10

- (1) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a meliputi:
 - a. bangunan gedung sederhana;
 - b. bangunan gedung tidak sederhana; dan
 - c. bangunan gedung khusus.
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf b meliputi:
 - a. bangunan gedung permanen;
 - b. bangunan gedung semi permanen; dan
 - c. bangunan gedung darurat atau sementara.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf c meliputi bangunan gedung:
 - a. tingkat risiko kebakaran tinggi;
 - b. tingkat risiko kebakaran sedang; dan
 - c. tingkat risiko kebakaran rendah.
- (4) Klasifikasi berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf d meliputi:
 - a. bangunan gedung di lokasi padat;
 - b. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
 - c. bangunan gedung di lokasi renggang
- (5) Klasifikasi berdasarkan ciri geografis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf e meliputi:
 - a. bangunan gedung di daerah rawa;
 - b. bangunan gedung di daerah tanah keras; dan

- (6) Klasifikasi berdasarkan ketinggian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf f meliputi:
 - a. bangunan gedung bertingkat tinggi;
 - b. bangunan gedung bertingkat sedang; dan
 - c. bangunan gedung bertingkat rendah.
- (7) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf g meliputi:
 - a. bangunan gedung milik negara;
 - b. bangunan gedung milik badan usaha; dan
 - c. bangunan gedung milik perorangan.

Bagian Keempat
Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 11

- (1) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RUTR, RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dalam izin mendirikan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

BAB IV
PERSYARATAN ADMINISTRASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Status Hak atas Tanah

Pasal 12

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas.
- (2) Apabila tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sekurang-kurangnya memuat:
 - a. hak dan kewajiban para pihak;
 - b. luas, letak dan batas-batas tanah;
 - c. fungsi bangunan gedung; dan
 - d. jangka waktu pemanfaatan tanah.

Bagian Kedua
Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 13

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (2) Surat bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

- (3) Surat bukti kepemilikan bangunan gedung wajib dimiliki pemilik bangunan gedung.
- (4) Bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diterbitkan atas setiap bangunan gedung yang telah memiliki IMB dan SLF.

Pasal 14

- (1) Dalam satu bangunan gedung dapat diberikan lebih dari 1 (satu) surat bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1).
- (2) Bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimiliki oleh pemilik yang berbeda-beda.
- (3) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (4) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.

Bagian Ketiga Izin Mendirikan Bangunan Gedung

Pasal 15

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan wajib memiliki IMB.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan atas setiap perencanaan teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.

Pasal 16

- (1) IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) dapat bersifat tetap atau sementara serta dapat diberikan secara bertahap.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai sifat dan tahapan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB V PERSYARATAN TEKNIS BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Persyaratan Tata Bangunan Gedung

Paragraf 1 Umum

Pasal 17

Persyaratan tata bangunan meliputi:

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

Pasal 18

- (1) Tata bangunan dalam suatu kawasan dan/atau persil harus dirancang dengan memperhatikan keserasian lingkungan dan memudahkan upaya penanggulangan bahaya kebakaran.
- (2) Dalam hal tata bangunan pada kawasan dan/atau persil tertentu tidak dapat dipenuhi keserasian lingkungan dan kemudahan upaya penanggulangan bahaya kebakaran dan bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dipenuhi, Bupati dapat menetapkan tata bangunan dalam suatu bagian lingkungan.

Paragraf 2 Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 19

Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf a merupakan persyaratan peruntukan lokasi bangunan yang ditetapkan sesuai dengan RTRW, RUTR, RDTR dan/atau RTBL.

Pasal 20

- (1) Setiap mendirikan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan yang ditetapkan dalam rencana kota.
- (2) Apabila terjadi perubahan RTRW, RUTR, RDTR dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus dilakukan penyesuaian.
- (3) Terhadap akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pemerintah Daerah dapat memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Penggantian oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hanya diberikan kepada pemilik bangunan gedung yang memiliki IMB.

Pasal 21

Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf a, meliputi persyaratan :

- a. kepadatan;
- b. ketinggian; dan
- c. jarak bebas bangunan gedung.

Pasal 22

- (1) Kepadatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a meliputi :
 - a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB);
 - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
 - c. Koefisien Daerah Hijau (KDH); dan
 - d. Koefisien Tapak Basemen (KTB).
- (2) Kepadatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan luas ruang efektif bangunan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perhitungan intensitas/kepadatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 23

- (1) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b ditentukan sesuai dengan RTRW, RUTR, RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Ketinggian bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung pada Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) harus memenuhi persyaratan ketinggian pada batas keselamatan operasi penerbangan.

Pasal 24

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW, RUTR, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
 - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan
 - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan gedung dengan tepi jalan, tepi sungai, tepi pantai, tepi danau, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (4) Penetapan jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan harus didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (5) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun.

Paragraf 3

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 25

- (1) Perencanaan bangunan gedung harus memperhatikan:
 - a. kaidah arsitektur bangunan;
 - b. karakteristik budaya lokal;
 - c. standar teknis perencanaan bangunan; dan
 - d. pedoman teknis perencanaan bangunan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar dan pedoman teknis perencanaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d, diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 26

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan:

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

Pasal 27

- (1) Bupati dapat menetapkan penampilan bangunan gedung suatu kawasan dengan karakteristik arsitektur bangunan tertentu.
- (2) Penetapan kawasan dan karakteristik arsitektur bangunan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 28

- (1) Persyaratan tata ruang dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf b, harus mempertimbangkan:
 - a. fungsi ruang;
 - b. arsitektur bangunan gedung;
 - c. efisiensi;
 - d. efektivitas;
 - e. keselamatan;
 - f. kesehatan;
 - g. kenyamanan; dan
 - h. kemudahan.
- (2) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.

Pasal 29

- (1) Persyaratan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf d, 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 dimaksud pada ayat (1), diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.

Pasal 30

Persyaratan keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf e, harus mencirikan langgam arsitektur lokal dan/atau langgam arsitektur nasional dan/atau langgam arsitektur internasional.

Pasal 31

- (1) Pekarangan yang memiliki *peil* tanah yang bertransisi/berkontur, maka tinggi *peil* pekarangan diambil tinggi *peil* rata-rata pekarangan asli.
- (2) Tinggi *peil* lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m diatas tinggi rata-rata jalan, dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan.
- (3) Tinggi tanah pekarangan/persil yang melebihi 1,20 m diatas tinggi rata-rata jalan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan sama dengan tinggi rata-rata muka tanah pekarangan asli.
- (4) Apabila pekarangan/persil memiliki kemiringan yang curam atau perbedaan yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar diambil tinggi *peil* rata-rata pekarangan asli.

- (5) Apabila persil/pekarangan memiliki lebih dari satu akses jalan dan memiliki kemiringan yang tidak sama, maka tinggi *peil* lantai dasar ditentukan dari *peil* rata-rata permukaan jalan yang paling besar (utama).

Pasal 32

- (1) Tinggi lantai dasar perkarangan perumahan yang berada dibawah titik ketinggian *peil* banjir dapat digunakan sebagai ruangan.
- (2) Terhadap bagian bangunan yang berada di bawah *peil* banjir tidak diperhitungkan sebagai lapis bangunan.

Pasal 33

Ketinggian ruang pada lantai dasar disesuaikan dengan jenis penggunaan ruang dan arsitektur bangunannya.

Pasal 34

Ruang terbuka diantara Garis Sempadan Jalan (GSJ) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB) dapat digunakan sebagai unsur penghijauan dan/atau daerah resapan air hujan serta kepentingan umum lainnya.

Pasal 35

Bagian atau unsur bangunan gedung yang diperkenankan di depan GSB adalah:

- a. detail atau unsur bangunan gedung akibat keragaman rancangan arsitektur dan tidak digunakan sebagai ruang kegiatan;
- b. detail atau unsur bangunan gedung akibat dari rencana perhitungan struktur dan atau instalasi bangunan; dan
- c. unsur bangunan gedung yang diperlukan sebagai sarana sirkulasi yang bukan merupakan bagian dari sirkulasi utama bangunan.

Pasal 36

Pada cara membangun renggang, sisi bangunan gedung yang didirikan harus mempunyai jarak bebas yang tidak dibangun pada kedua sisi samping kiri, kanan dan bagian belakang yang berbatasan dengan pekarangan.

Pasal 37

- (1) Pada cara membangun rapat berlaku ketentuan sebagai berikut:
- a. bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan;
 - b. struktur dan pondasi bangunan gedung terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 cm dari batas pekarangan, kecuali untuk bangunan rumah tinggal; dan
 - c. perbaikan atau perombakan bangunan gedung yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan gedung di sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri di samping dinding batas terdahulu.
- (2) Pada cara membangun rapat tidak berlaku ketentuan jarak bebas, kecuali jarak bebas bagian belakang.

Pasal 38

- (1) Bangunan gedung fungsi hunian tempat tinggal minimal memiliki ruang yang terdiri dari ruang penggunaan pribadi, ruang bersama dan ruang pelayanan.

- (2) Bangunan gedung fungsi hunian tempat tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditambahkan ruang penunjang dengan tujuan memenuhi kebutuhan kegiatan penghuni sepanjang tidak menyimpang dari penggunaan utama sebagai hunian.

Pasal 39

- (1) Ruang rongga atap hanya dapat diizinkan apabila penggunaannya tidak menyimpang dari fungsi bangunan gedung.
- (2) Ruang rongga atap pada bangunan gedung fungsi hunian rumah tinggal harus mempunyai penghawaan dan pencahayaan alami yang memadai.
- (3) Ruang rongga atap dilarang digunakan sebagai dapur atau kegiatan yang mengandung bahaya api.

Pasal 40

- (1) Setiap penggunaan ruang rongga atap yang luasnya tidak lebih dari 50% dari luas lantai di bawahnya, tidak dianggap sebagai penambahan lantai bangunan.
- (2) Setiap bukaan pada ruang rongga atap, tidak boleh mengubah sifat dan karakter arsitektur bangunannya.

Pasal 41

Penambahan lantai dan/atau pada suatu bangunan gedung diperkenankan apabila masih memenuhi batasan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan/atau Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang ditetapkan rencana kota.

Pasal 42

- (1) Setiap bangunan gedung diwajibkan menyediakan sarana parkir kendaraan sesuai dengan standar ketentuan yang berlaku kecuali bangunan gedung fungsi hunian rumah tinggal.
- (2) Penyediaan sarana parkir di pekarangan tidak boleh mengurangi koefisien dasar hijau yang ditetapkan dalam rencana kota.
- (3) Luas lantai bangunan yang dipergunakan untuk sarana parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB selama tidak melebihi 50% dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% terhadap KLB.

Pasal 43

- (1) Setiap sarana dan prasarana bangunan gedung tidak boleh mengganggu arsitektur bangunan dan lingkungan serta harus direncanakan menjadi satu kesatuan dengan bangunan utamanya.
- (2) Sarana dan prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperhitungkan dalam perhitungan intensitas kepadatan bangunan apabila luas lantai sarana dan prasarana tersebut kurang dari 20% luas lantai bangunan keseluruhan

Pasal 44

Perencanaan arsitektur bangunan dan lingkungan harus dibuat menyeluruh dalam bentuk dokumen teknis.

Pasal 45

Setiap perencanaan ruang bawah tanah/*basement* tidak boleh melampaui Koefisien Tapak Basemen (KTB) dan harus memenuhi ketentuan Koefisien Daerah Hijau (KDH) yang ditetapkan dalam rencana kota.

Pasal 46

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan fasilitas/sarana ibadah berupa musholla.
- (2) Dalam penyediaan sarana ibadah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut :
 - a. Lokasi penempatan pada daerah yang mudah dilihat masyarakat pengguna dan pada daerah utama terpampang informasi lokasi penempatan sarana ibadah tersebut.
 - b. Memenuhi kaidah yang disyaratkan sebagai tempat ibadah, (bersih/suci, ada pemisahan antara pria dan wanita dan sebagainya); dan
 - c. Memenuhi syarat teknis baik dari segi sirkulasi udara, penghawaan pencahayaan yang berlaku serta luasan yang memadai.

Pasal 47

- (1) Ruang sarana dan prasarana di lantai atap, hanya dapat dibangun apabila digunakan sebagai ruangan untuk melindungi alat-alat, mekanikal, elektrik, tangki air, cerobong (shaft) dan fungsi pelengkap bangunan lainnya.
- (2) Apabila ruang sarana dan prasarana di lantai atap sebagaimana dimaksud pada ayat (1), luas lantainya melebihi 50% dari luas lantai di bawahnya maka ruang sarana dan prasarana tersebut diperhitungkan sebagai penambahan tingkat.
- (3) Ketentuan teknis lebih lanjut mengenai ruang sarana dan prasarana bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), akan diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 48

Mezanin yang luasnya melebihi 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.

Pasal 49

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau sarana dan prasarana umum, harus mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang sebelum permohonan IMB diajukan.
- (2) IMB gedung untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan kepentingan umum.

Pasal 50

- (1) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi sarana dan prasarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. sesuai dengan rencana kota;
 - 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 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 di bawah dan/atau di atas rawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan rencana tata ruang dan tata bangunan;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan pencemaran; dan
 - d. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas sarana dan prasarana umum sebagaimana dimaksud Pasal 49, harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan informasi rencana kota;
 - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya; dan
 - d. memenuhi persyaratan keselamatan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum mengikuti standar teknis yang berlaku.

Pasal 51

Setiap bangunan gedung wajib memiliki tanaman hijau dengan luasan yang memadai yang dapat menjadi tempat hidup dan berkembangnya plasma nutfah (ekosistem).

Paragraf 4

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 52

- (1) Perencanaan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Perencanaan bangunan gedung yang tidak menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan, harus didahului dengan menyertakan upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan hidup atau surat pernyataan pengelolaan lingkungan hidup.

Pasal 53

- (1) Air hujan yang jatuh langsung dari atap atau dari talang dialirkan ke dalam sumur resapan dan/atau dapat ditampung untuk dimanfaatkan kembali, kecuali untuk daerah tertentu yang tidak dapat untuk pembuatan sumur resapan.
- (2) Ketentuan teknis tentang sumur resapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bagian Kedua
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 54

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b meliputi persyaratan:

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

Paragraf 2
Persyaratan Keselamatan

Pasal 55

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf a, meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Pasal 56

- (1) Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayanan (*serviceability*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- (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 muatan sementara yang timbul akibat angin.
- (3) Dalam perencanaan struktur bangunan gedung terhadap pengaruh angin, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan menahan pengaruh angin.
- (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 gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 57

- (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 resiko 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 dengan 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 pasif dan proteksi aktif serta penerapan manajemen pengamanan kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 58

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

Pasal 59

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

Pasal 60

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, atau bangunan gedung fungsi khusus harus 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 61

Setiap bangunan sedang, tinggi dan semua bangunan gedung untuk kepentingan umum harus dilengkapi sarana penyelamatan kebakaran berupa sarana jalan keluar dan tangga kebakaran.

Pasal 62

- (1) Sarana jalan keluar dan/atau tangga kebakaran harus selalu bebas rintangan, bebas asap, dan penerangan yang cukup.
- (2) Setiap pemasangan alat atau alarm kebakaran tidak boleh mengurangi fungsi sarana jalan keluar dan harus dirancang serta dipasang sehingga tidak menghalangi penggunaan sarana jalan keluar.

Pasal 63

- (1) Pada ruang yang penggunaannya menghasilkan asap atau gas, harus disediakan lubang penghawaan dan/atau cerobong penghawaan secukupnya kecuali menggunakan alat bantu mekanis.

- (2) Cerobong penghawaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memenuhi ketentuan tentang pencegahan kebakaran.

Pasal 64

Dilarang membuat lubang pada lantai dan dinding yang berfungsi sebagai penahan api, kecuali dilengkapi alat penutup yang memenuhi syarat ketahanan api.

Pasal 65

Setiap bangunan gedung fungsi hunian susun dipersyaratkan mempunyai minimum 1 (satu) buah alarm kebakaran yang perancangan dan pemasangannya harus memenuhi ketentuan SNI yang berlaku.

Pasal 66

Lantai dan dinding yang memisahkan ruang dengan penggunaan yang berbeda dalam suatu bangunan gedung, harus memenuhi persyaratan ketahanan api.

Pasal 67

Untuk memenuhi persyaratan keamanan dan keselamatan pada bangunan gedung fungsi umum harus menyediakan, antara lain :

- a. sistem sirkulasi penyelamatan terhadap kondisi darurat terutama bahaya kebakaran atau bahaya gempa lainnya; dan
- b. alat pengindra bahaya kebakaran serta sistem peralatan penanggulangan kebakaran sesuai yang dipersyaratkan dalam SNI.

Pasal 68

- (1) Setiap proyek pembangunan bangunan gedung tinggi harus dilindungi dengan instalasi hidran sementara.
- (2) Instalasi hidran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai ketentuan yang dipersyaratkan dalam SNI.

Pasal 69

- (1) Setiap bangunan gedung harus tersedia alat pemadam api ringan, alarm dan hidran.
- (2) Alat pemadam api ringan, alarm dan hidran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai ketentuan yang dipersyaratkan dalam SNI.

Pasal 70

Setiap bangunan gedung bukan fungsi hunian maksimal 2 (dua) lantai harus memiliki sistem pengendalian asap kebakaran sesuai ketentuan yang dipersyaratkan dalam SNI.

Pasal 71

Setiap bangunan gedung tinggi harus mempunyai lift kebakaran sesuai ketentuan yang dipersyaratkan dalam SNI.

Pasal 72

Setiap bangunan gedung fungsi hunian yang terdiri atas 2 (dua) atau lebih unit hunian yang masing-masing merupakan tempat tinggal terpisah harus dilindungi dengan instalasi hidran kering dan tandon air.

Pasal 73

Dinding dan lantai yang digunakan sebagai pelindung radiasi pada ruangan sinar-x, ruang radio aktif dan ruang sejenis, harus memenuhi standar persyaratan keamanan dan keselamatan yang berlaku.

Pasal 74

Setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan ruang pelengkap serta mekanikal dan elektrik yang dapat menjamin terselenggaranya fungsi bangunan gedung.

Pasal 75

Lantai, dinding, langit-langit dan atap yang membentuk suatu ruangan baik secara sendiri-sendiri maupun menjadi satu kesatuan, harus memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan bangunan gedung.

Pasal 76

Untuk keperluan penyelamatan jiwa manusia dan/atau keperluan lainnya, pada bagian atap bangunan dapat dipersiapkan landasan helikopter.

Pasal 77

- (1) Perubahan penggunaan ruangan pada bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dapat diizinkan, apabila masih memenuhi ketentuan penggunaan jenis bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan serta penghuninya.
- (2) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang mengalami perubahan perbaikan, perluasan, penambahan, tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi bangunan gedung, karakter arsitektur bangunan dan bagian-bagian bangunan serta tidak boleh mengurangi atau mengganggu fungsi sarana jalan ke luar.

Pasal 78

Setiap bangunan gedung bertingkat harus mempunyai sistem dan/atau peralatan bagi pemeliharaan dan perawatan bangunan yang tidak mengganggu dan membahayakan lingkungan serta aman untuk keselamatan pekerja.

Paragraf 3

Persyaratan Kesehatan

Pasal 79

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf b meliputi persyaratan:

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

Pasal 80

- (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 khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela dan/atau bukaan permanen yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.

Pasal 81

- (1) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 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 yang sehat.
- (2) Ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (1) harus disediakan jika ventilasi alami tidak dapat memenuhi syarat.
- (3) Penerapan sistem ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 82

Setiap ruang dalam bangunan gedung harus memenuhi persyaratan sistem pencahayaan dan penghawaan.

Pasal 83

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian 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 iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi yang digunakan, dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau 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 diperlukan 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, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 84

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan:

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

Pasal 85

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 huruf a, harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 86

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 huruf b, harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Pertimbangan jenis air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan 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, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung berpedoman pada ketentuan yang berlaku tentang pengelolaan air limbah.

Pasal 87

- (1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 huruf c, harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan 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 pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (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 88

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 huruf d, 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) Kecuali untuk daerah tertentu, air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dialirkan ke sumur resapan dan/atau kolam resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) 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.
- (5) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 89

- (1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan :
 - a. yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung; dan
 - b. tidak menimbulkan dampak negatif 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 negatif terhadap lingkungan harus:
 - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;
 - b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan di sekitarnya;
 - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan
 - d. mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sampai dengan ayat (4) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 90

- (1) Bangunan gedung fungsi umum yang melebihi ketinggian 4 (empat) lantai harus menyediakan cerobong (*shaft*) untuk elektrik, pipa-pipa saluran air bersih dan kotor, saluran telepon dan saluran surat (*mailcut*) sesuai dengan SNI yang berlaku.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian yang melebihi ketinggian 4 (empat) lantai selain memenuhi persyaratan yang ditentukan pada ayat (1), harus dilengkapi juga dengan cerobong sampah.

Pasal 91

- (1) Ruang bawah tanah/basement tidak boleh menimbulkan gangguan pada lantai bangunan di atasnya maupun bangunan tetangga yang terletak di sebelahnya.
- (2) Ruang bawah tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap mendapatkan pencahayaan dan sirkulasi udara segar.
- (3) Ketentuan pencahayaan ruang bawah tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 4 Persyaratan Kenyamanan

Pasal 92

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf c meliputi:

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

Pasal 93

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

Pasal 94

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

Pasal 95

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

Pasal 96

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

Pasal 97

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

Pasal 98

Temperatur dan sirkulasi udara segar dapat dicapai/disediakan secara alami maupun secara buatan/mekanikal dengan bantuan pengkondisian udara buatan berupa AC, turbin ventilator, blower dan sejenisnya.

Pasal 99

- (1) Ruang yang penggunaannya menimbulkan kebisingan (*noise*), maka lantai dan dinding pemisahannya harus kedap suara sesuai standar teknis yang berlaku.
- (2) Ruang pada daerah-daerah basah, harus dipisahkan dengan dinding kedap air dan dilapisi dengan bahan yang mudah dibersihkan.

Paragraf 5 Persyaratan Kemudahan

Pasal 100

Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf d meliputi:

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

Pasal 101

- (1) Setiap bangunan gedung fungsi umum harus memenuhi ketentuan aksesibilitas.
- (2) Aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan fasilitas kemudahan yang disediakan bagi penyandang cacat guna mewujudkan kesamaan kesempatan dalam segala aspek kehidupan dan penghidupan.

Pasal 102

- (1) Penerapan ketentuan sarana dan prasarana aksesibilitas pada bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (1), dikelompokkan dalam 2 (dua) kategori, yaitu penerapan wajib dan penerapan tidak wajib.
- (2) Kriteria wajib dan tidak wajib untuk sarana dan prasarana aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 103

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

Pasal 104

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut.
- (2) Jumlah, ukuran, dan jenis pintu, dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan besaran ruang, fungsi ruang, dan jumlah pengguna ruang.
- (3) Arah bukaan daun pintu dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan fungsi ruang dan aspek keselamatan.
- (4) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna.

- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan pintu dan koridor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 105

- (1) Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa tersedianya tangga, ramp, 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 106

- (1) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 4 (empat) lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lift.
- (2) Jumlah, kapasitas, dan spesifikasi lift sebagai 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 menggunakan 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 mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 107

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi yang meliputi:
 - a. sistem peringatan bahaya;
 - b. pintu keluar darurat; dan
 - c. jalur evakuasi yang dapat menjamin kemudahan pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi dari dalam bangunan gedung 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 ke tempat 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, luas, jumlah lantai, dan/atau jumlah penghuni dalam bangunan gedung tertentu harus memiliki manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan sarana evakuasi mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 108

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat masuk ke 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.
- (3) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas disesuaikan dengan fungsi, luas, dan ketinggian bangunan gedung.
- (4) Ketentuan tentang ukuran, konstruksi, jumlah fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 109

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung, untuk memberikan kemudahan beraktivitas bagi pengguna bangunan gedung yang meliputi:
 - a. ruang ibadah;
 - b. ruang ganti;
 - c. ruang bayi;
 - d. toilet;
 - e. tempat parkir;
 - f. tempat sampah;
 - g. fasilitas komunikasi; dan
 - h. sarana informasi.
- (2) Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Sarana dan prasarana ibadah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi tempat wudhu, tempat shalat dan kelengkapan lainnya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 110

Perencanaan teknis sarana dan prasarana mencakup rencana sirkulasi kendaraan, orang dan barang, proteksi kebakaran, dan akses petugas dan kendaraan pemadam kebakaran, pola parkir, pola penghijauan, ruang terbuka, dengan memperhatikan standar lingkungan dan SNI yang berlaku.

Bagian Ketiga Bangunan Hijau

Pasal 111

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung dengan kriteria tertentu wajib memenuhi persyaratan bangunan hijau.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung dengan kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tahap perencanaan, tahap pelaksanaan, dan tahap pemanfaatan.
- (3) Kriteria bangunan gedung yang wajib memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan secara bertahap.

- (4) Tahapan pemenuhan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 112

Persyaratan teknis bangunan hijau harus dipenuhi untuk:

- a. pembangunan gedung baru; dan
- b. bangunan gedung yang telah dimanfaatkan.

Pasal 113

Persyaratan teknis bangunan hijau untuk pembangunan gedung baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 huruf a sekurang-kurangnya meliputi:

- a. pemanfaatan energi listrik;
- b. pemanfaatan dan konservasi air;
- c. kualitas udara dan kenyamanan termal;
- d. pengelolaan lahan; dan
- e. pelaksanaan konstruksi.

Pasal 114

Persyaratan teknis bangunan hijau untuk bangunan gedung yang telah dimanfaatkan Persyaratan teknis bangunan hijau untuk pembangunan gedung baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 huruf b sekurang-kurangnya meliputi:

- a. pemanfaatan energi listrik;
- b. pemanfaatan dan konservasi air;
- c. kualitas udara dan kenyamanan termal; dan
- d. manajemen operasional/pemeliharaan.

Pasal 115

Penilaian dan pengawasan terhadap pemenuhan persyaratan bangunan hijau dilakukan pada tahap perencanaan, pelaksanaan dan pemanfaatan.

Pasal 116

- (1) Penilaian dan pengawasan pada tahap perencanaan dilakukan terhadap Dokumen Perencanaan Teknis Bangunan.
- (2) Dokumen Perencanaan Teknis Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan oleh Perencana yang memiliki Izin Pelaku Teknis Bangunan.
- (3) IMB Gedung dapat diberikan terhadap perencanaan teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan bangunan hijau.

Pasal 117

- (1) Penilaian dan pengawasan pada tahap pelaksanaan dilakukan melalui pemeriksaan lapangan sesuai tahapan pelaksanaan dan pelaksanaan uji coba.
- (2) Pemeriksaan lapangan sesuai tahapan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan Laporan dari Pengawas yang memiliki Izin Pelaku Teknis Bangunan.
- (3) Pelaksanaan uji coba sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengawas yang memiliki Izin Pelaku Teknis Bangunan.
- (4) Penilaian dan pemeriksaan bangunan dilakukan terhadap laporan hasil uji coba yang disampaikan oleh Pengawas.
- (5) Sertifikat Laik Fungsi dapat diberikan terhadap pelaksanaan konstruksi bangunan yang memenuhi persyaratan bangunan hijau.

Pasal 118

- (1) Penilaian dan pengawasan terhadap pemenuhan persyaratan bangunan hijau pada tahap pemanfaatan dilakukan melalui penilaian terhadap pemeliharaan, pengelolaan, dan pelaksanaan uji coba bangunan.
- (2) Pemeliharaan dan pengelolaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan oleh tenaga ahli pemelihara bangunan yang memiliki Izin Pelaku Teknis Bangunan.
- (3) Penilaian pemenuhan persyaratan bangunan gedung hijau dilakukan terhadap laporan pemeliharaan dan pengelolaan bangunan yang disampaikan secara berkala dan dipertanggungjawabkan oleh tenaga ahli pemelihara bangunan yang memiliki Izin Pelaku Teknis Bangunan.
- (4) Sertifikat Laik Fungsi diterbitkan atas bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan bangunan hijau berdasarkan hasil penilaian terhadap pemeliharaan dan pengelolaan bangunan.

Pasal 119

Ketentuan lebih lanjut mengenai bangunan hijau diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VI PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 120

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

Bagian Kedua Perencanaan Teknis

Pasal 121

- (1) Setiap perencanaan teknis bangunan gedung yang akan dijadikan dasar pelaksanaan mendirikan bangunan harus mendapat persetujuan dari SKPD.
- (2) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. perencanaan teknis bidang arsitektur;
 - b. struktur dan konstruksi;
 - c. mekanikal dan elektrik; dan
 - d. bidang ahli lain.

Pasal 122

- (1) Perencanaan teknis bidang arsitektur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 ayat (2) huruf a sekurang-kurangnya terdiri dari:
 - a. tata ruang;
 - b. ruang dalam bangunan;
 - c. ruang luar bangunan;
 - d. unsur dan perlengkapan bangunan;
 - e. persyaratan terinci terhadap penyelamatan; dan
 - f. aksesibilitas.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan arsitektur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 123

- (1) Perencanaan teknis bidang struktur dan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 ayat (2) huruf b sekurang-kurangnya terdiri dari:
 - a. ketentuan bahan;
 - b. pembebanan;
 - c. penyelidikan tanah;
 - d. *dewatering* (untuk bangunan tertentu);
 - e. struktur bawah; dan
 - f. struktur atas.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan struktur dan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 124

- (1) Perencanaan teknis bidang mekanikal dan elektrikal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 ayat (2) huruf c sekurang-kurangnya terdiri dari:
 - a. dasar perencanaan instalasi bangunan;
 - b. instalasi listrik;
 - c. instalasi proteksi terhadap petir;
 - d. instalasi tata udara dalam bangunan;
 - e. instalasi transportasi dalam bangunan;
 - f. lift kebakaran;
 - g. instalasi pemipaan;
 - h. instalasi gas;
 - i. instalasi komunikasi dalam bangunan;
 - j. instalasi pendeteksi kebakaran;
 - k. instalasi hidran kebakaran;
 - l. instalasi sprinkler;
 - m. instalasi pengendalian asap dalam bangunan;
 - n. instalasi pemadam khusus; dan
 - o. instalasi lain.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan mekanikal dan elektrikal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 125

- (1) Setiap orang yang akan membangun bangunan gedung harus menunjuk penyedia jasa yang memiliki sertifikat keahlian dalam bidang teknis bangunan.
- (2) Penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas menyusun dan membuat perencanaan teknis.
- (3) Pemegang sertifikat keahlian dalam bidang teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mempertanggungjawabkan hasil perencanaannya.

Pasal 126

- (1) Lingkup perencanaan teknis bangunan gedung meliputi:
 - a. penyusunan konsep perencanaan;
 - b. prarencana;
 - c. pengembangan rencana;
 - d. rencana detail;
 - e. pembuatan dokumen perencanaan konstruksi;
 - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
 - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; dan
 - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (3) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan serta memperhatikan kaidah bangunan gedung.

Pasal 127

Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa:

- a. rencana-rencana teknis arsitektur;
- b. struktur dan konstruksi;
- c. mekanikal dan elektrik
- d. pertamanan;
- e. tata ruang-dalam, dalam bentuk gambar rencana;
- f. gambar detail pelaksanaan;
- g. rencana kerja dan syarat-syarat administratif;
- h. syarat umum dan syarat teknis;
- i. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
- j. laporan perencanaan.

Pasal 128

- (1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127 diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan sebagai persyaratan untuk memperoleh IMB.
- (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 mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dalam hal bangunan gedung tersebut memiliki tinggi diatas 4 lantai dan/atau bangunan yang dilestarikan.

Pasal 129

Persetujuan dokumen rencana teknis diberikan terhadap rencana yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127 berupa persetujuan teknis.

Bagian Ketiga
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 130

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

Pasal 131

Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi:

- a. pemeriksaan dokumen pelaksanaan;
- b. persiapan lapangan;
- c. kegiatan konstruksi;
- d. pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
- e. penyerahan hasil akhir pekerjaan.

Pasal 132

Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 huruf a meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (*constructability*) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.

Pasal 133

Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 huruf b meliputi:

- a. penyusunan program pelaksanaan;
- b. mobilisasi sumber daya; dan
- c. penyiapan fisik lapangan.

Pasal 134

Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 huruf c meliputi:

- a. pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan;
- b. pembuatan laporan kemajuan pekerjaan;
- c. penyusunan gambar kerja pelaksanaan;
- d. gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan; dan
- e. kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.

Pasal 135

Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 huruf d meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.

Pasal 136

Penyerahan hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 huruf e meliputi berwujud bangunan gedung yang laik fungsi termasuk prasarana dan sarannya yang dilengkapi dengan:

- a. dokumen pelaksanaan konstruksi;
- b. gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan;
- c. pedoman pengoperasian, pemeliharaan bangunan gedung, peralatan dan perlengkapan mekanikal dan elektrik bangunan gedung; dan
- d. dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

Pasal 137

Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3) dan pertanggungjawaban terhadap tenaga kerja konstruksi.

Pasal 138

- (1) Sebelum kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung pemilik harus memasang papan nama proyek dan pagar halaman pengaman proyek dengan memperhatikan keamanan dan keserasian sekelilingnya serta tidak melampaui GSI.
- (2) Papan nama proyek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ditempatkan pada tempat yang mudah dilihat dan terbaca oleh masyarakat umum.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai papan nama proyek sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 139

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138 ayat (1) harus dilakukan oleh pelaksana pembangunan yang dapat berbentuk badan usaha atau perorangan.
- (2) Pelaksana pembangunan yang berbentuk badan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memiliki izin usaha jasa konstruksi dari Bupati.
- (3) Pelaksana pembangunan perorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memiliki sertifikat keterampilan kerja dan/atau sertifikat keahlian kerja sesuai ketentuan yang berlaku.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan pelaksana pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 140

Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung yang menimbulkan kerugian pihak lain menjadi tanggung jawab pemilik bangunan dan/atau perencana dan/atau pelaksana dan/atau pengawas.

Pasal 141

- (1) Apabila dalam pelaksanaan membangun terjadi kegagalan konstruksi, maka pelaksanaan membangun harus dihentikan dan dilakukan pengamanan terhadap manusia dan lingkungan.
- (2) Apabila hasil penelitian terhadap kegagalan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak dapat diatasi dengan perkuatan dan dapat mengakibatkan keruntuhan, maka bangunan tersebut harus dibongkar.

Bagian Keempat Pengawasan Konstruksi

Pasal 142

- (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, sampai pada saat pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebelum atau akan digunakan.

Pasal 143

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan:
 - a. kesesuaian fungsi;
 - b. persyaratan tata bangunan; dan
 - c. persyaratan keandalan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 144

- (1) Setiap kegiatan pelaksanaan pembangunan bangunan gedung harus diawasi oleh pengawas konstruksi.
- (2) Pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki sertifikat keahlian dalam bidang teknis bangunan dari Bupati.
- (3) Pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperlukan untuk kegiatan pelaksanaan pembangunan bangunan gedung fungsi rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret sampai dengan 2 (dua) lantai.
- (4) Pengawasan konstruksi untuk bangunan rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret sampai dengan 2 (dua) lantai diawasi oleh SKPD teknis.
- (5) Pengawas konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mempertanggungjawabkan hasil pengawasannya dalam bentuk laporan tertulis kepada Bupati.

Pasal 145

- (1) Pelaporan oleh pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 142 ayat (5) dilakukan sejak dimulainya pelaksanaan kegiatan pembangunan dan hasil tahapan perkembangan pembangunan bangunan gedung secara berkala dan terinci mencakup detail kurva S dan uji bahan yang digunakan kepada SKPD.
- (2) Apabila dalam pelaksanaan pembangunan bangunan gedung terjadi ketidaksesuaian terhadap IMB dan/atau menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan, pengawas harus menghentikan sementara pelaksanaan pembangunan bangunan gedung serta melaporkan kepada Dinas.
- (3) Berdasarkan laporan pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka Dinas:
 - a. melakukan penilaian terhadap kesesuaian IMB; dan/atau
 - b. memerintahkan kepada pemilik untuk menunjuk pengkaji teknis melakukan kajian teknis terhadap dampak negatif terhadap lingkungan.
- (4) Apabila berdasarkan hasil penilaian dan/atau kajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) masih dalam batasan ketentuan dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan, Dinas dapat memberikan persetujuan untuk melanjutkan pelaksanaan pembangunan setelah mempertimbangkan aspek sosial dan lingkungan.

Pasal 146

Pelaksana dan pengawas pembangunan bangunan gedung bertanggung jawab atas:

- a. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan bangunan gedung dengan dokumen rencana teknis yang disetujui dalam IMB;
- b. keselamatan dan kesehatan kerja (K3);
- c. kebersihan dan ketertiban lingkungan; dan
- d. dampak pelaksanaan pembangunan terhadap lingkungan.

BAB VII PEMANFAATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 147

Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB bangunan gedung termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.

Pasal 148

- (1) Setiap bangunan gedung eksisting untuk kepentingan umum yang belum tersedia sarana dan prasarannya harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung, meliputi ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi untuk memberikan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung 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 mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Kedua Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 149

- (1) SLF merupakan persyaratan untuk dapat dilakukannya pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan kepada bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung.

Pasal 150

SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 149 ayat (1) dapat diberikan secara bertahap sesuai dengan tahapan pekerjaan yang telah diselesaikan berdasarkan permohonan tertulis.

Pasal 151

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.

Pasal 152

Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 153

Pemilik bangunan gedung wajib melakukan pemeliharaan, agar kondisi bangunan gedung tetap memenuhi kelaikan fungsi.

Pasal 154

Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung berdasarkan kesesuaian IMB yang telah diberikan, mencakup:

- a. kesesuaian fungsi;
- b. persyaratan tata bangunan;
- c. keselamatan;
- d. kesehatan
- e. kenyamanan; dan
- f. kemudahan.

Pasal 155

Bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi dan fungsi penggunaannya sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), diberikan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).

Bagian Ketiga Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 156

- (1) Terhadap setiap bangunan dan/atau sarana dan prasarana dan/atau pekarangan harus dilakukan pemeliharaan, agar kondisinya tetap memenuhi persyaratan kelayakan bangunan.
- (2) Persyaratan kelayakan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini meliputi aspek keamanan, kenyamanan, kesehatan, keserasian lingkungan dan keselamatan penghuni serta pengunjung bangunan.

Pasal 157

- (1) Dinas dapat menetapkan suatu bangunan gedung baik sebagian atau seluruhnya tidak layak dihuni atau digunakan jika ditinjau dari struktur bangunan dapat membahayakan penghuni dan atau lingkungan.
- (2) Dinas dapat memerintahkan penghuni untuk segera mengosongkan dan/atau menutup bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu tertentu serta mengumumkan status bangunan tersebut berada di bawah pengawasan.
- (3) Apabila bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sudah dikosongkan, pembongkaran dilakukan sendiri oleh penghuni atau pemilik dalam jangka waktu tertentu.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara penetapan bangunan tidak layak dihuni atau digunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 158

- (1) Kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 156 ayat (1) meliputi:
 - a. menjaga persyaratan penggunaan ruang pada bangunan agar tetap terpenuhi sesuai izin ;
 - b. menjaga dan membatasi pemakaian dan pembebanan dalam batas kemampuan sistem struktur bangunan;
 - c. menjaga dan memelihara kualitas dan kuantitas sistem instalasi dan perlengkapan bangunan agar selalu dalam keadaan baik dan siap pakai;
 - d. menghindari kegiatan-kegiatan dan penggunaan yang dapat membahayakan keselamatan dan keamanan penghuni bangunan; dan
 - e. menghindari bahaya pencemaran dan ketidakserasian lingkungan.
- (2) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 156 ayat (1) harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (3) 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.
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi.
- (5) Dalam hal pemeliharaan menggunakan penyedia jasa pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pengadaan jasa pemeliharaan bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.
- (6) Hubungan kerja antara penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 159

- (1) Pemilik dan atau pengelola bangunan bertanggung jawab atas terlaksananya pemeliharaan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 156 ayat (1).
- (2) Unit/divisi pemelihara bangunan mulai dari tingkat jabatan manajer sampai dengan tingkat jabatan pengawas teknik bertanggung jawab atas pelaksanaan dan hasil pemeliharaan bangunan sehingga terpenuhi fungsi pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 156 ayat (1).

Pasal 160

- (1) Tugas unit/divisi pemelihara bangunan terhadap fisik bangunan dan pekarangan meliputi antara lain:
 - a. memelihara secara baik dan teratur unsur-unsur tampak luar bangunan sehingga rapi dan bersih;
 - b. memelihara secara baik dan teratur unsur-unsur ruang dalam serta perlengkapannya;
 - c. memelihara secara baik dari teratur sarana jalan keluar sebagai sarana penyelamatan penghuni;

- d. menyediakan sistem dan sarana pemeliharaan yang memadai dan berfungsi secara baik;
 - e. memelihara secara baik dan teratur unsur-unsur struktur bangunan dari pengaruh korosi, cuaca, kelembaban, dan atau pembebanan di luar batas kemampuan struktur;
 - f. memelihara secara baik dan teratur unsur-unsur pelindung struktur;
 - g. memelihara secara baik dan teratur kondisi halaman, terutama dalam hal tersedia dan berfungsinya unsur-unsur saluran pelimpah /resapan serta penerangan halaman untuk kepentingan umum;
 - h. memelihara secara baik dan teratur kondisi dan permukaan tanah/halaman, unsur-unsur pertamanan halaman maupun taman dalam bangunan; dan
 - i. menjaga kebersihan dalam bangunan, pekarangan dan lingkungan.
- (2) Tugas unit/divisi pemelihara bangunan terhadap Instalasi Perlengkapan Bangunan serta Peralatan bantu pemelihara antara lain :
- a. memelihara secara baik dan teratur sistem Instalasi dan perlengkapan bangunan sesuai prosedur operasi dan pemeliharaan yang ditentukan;
 - b. melakukan cara pengoperasian yang benar oleh petugas yang ahli sesuai bidangnya;
 - c. tidak melakukan perubahan /penambahan pemakaian daya diluar batas daya dan jaringan instalasi yang terpasang;
 - d. melakukan inspeksi secara periodik sebagai bagian dari perawatan preventif;
 - e. melakukan pembersihan, pelumasan, penggantian suku cadang atau reparasi besar (*overhaule*) pada mesin /peralatan secara periodik;
 - f. melakukan kalibrasi terhadap semua alat-alat ukur atau alat kendali otomatis;
 - g. melakukan upaya penghematan pemakaian listrik dan air atau sumber energi lainnya;
 - h. mengurus Izin /Sertifikat laik pakai untuk peralatan instalasi tertentu secara periodik kepada instansi yang terkait;
 - i. melakukan pemeliharaan secara baik unsur dan peralatan bantu pemeliharaan sesuai prosedur operasi dan pemeliharaan;
 - j. melakukan cara-cara pengoperasian peralatan bantu pemeliharaan secara benar oleh petugas yang ahli;
 - k. melakukan pembersihan pelumasan peralatan bantu pemeliharaan secara periodik;
 - l. membuat rencana dan penjadwalan pemeliharaan dan penggantian alat/suku cadang; dan
 - m. membuat catatan pemeliharaan tentang pengetesan, perbaikan dan penggantian alat - alat /suku cadang yang telah dilaksanakan.

Pasal 161

- (1) Dinas dapat memerintahkan pemilik/pengelola bangunan dan atau Unit /Divisi pemelihara bangunan untuk:
 - a. melakukan pemeliharaan dan atau perbaikan terhadap bangunan dan atau bagian bangunan dan atau pekarangan yang tidak melaksanakan pemeliharaan; dan
 - b. melakukan penyempurnaan atas pemeliharaan yang tidak dan atau belum memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 152.
- (2) Dinas dapat memerintahkan pemilik /pengelola bangunan dan atau Unit /Divisi pemelihara bangunan untuk membersihkan dan atau merapikan dan atau memperindah penampilan bangunan dan pekarangannya dalam rangka menghadapi kegiatan tertentu yang ditetapkan Bupati.

Pasal 162

Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 159 ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Pasal 163

- (1) Pemilik/Pengelola Bangunan harus menyampaikan laporan hasil pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 158 ayat (3) kepada Dinas secara berkala sekurang-kurangnya setiap 6 (enam) bulan sekali.
- (2) Laporan hasil pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dibuat secara tertulis dan ditanda tangani oleh pengawas teknis sesuai bidang pemeliharaan serta diketahui manajer Unit /Divisi pemelihara bangunan.
- (3) Laporan hasil pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat merupakan salah satu kelengkapan teknis untuk penerbitan perpanjangan SLF.

Bagian Keempat Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 164

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 147 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Dalam hal perawatan menggunakan penyedia jasa perawatan, maka pengadaan jasa perawatan bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.
- (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 dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 165

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 160 ayat (2) meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan 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.

Pasal 166

Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 160 ayat (2) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Pasal 167

Hasil kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 160 ayat (2) dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh Bupati.

Bagian Kelima Pemeriksaan Secara Berkala

Pasal 168

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 147 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (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 dengan Peraturan Bupati.

Pasal 169

- (1) 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 pengujian keandalan bangunan gedung;
 - c. kegiatan analisis dan evaluasi; dan
 - d. kegiatan penyusunan laporan.
- (2) Pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan dokumen ikatan kerja.

Bagian Keenam Pengawasan

Pasal 170

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah 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.

Pasal 171

- (1) Setiap bangunan yang telah berdiri dan digunakan harus mendapat pengawasan oleh Dinas ditinjau dari segi pemeliharaan, perawatan dan penggunaan bangunan yang sesuai IMB, dalam memenuhi persyaratan teknis keandalan arsitektur, struktur, instalasi bangunan dan perlengkapan bangunan.
- (2) Pengawasan dari segi pemeliharaan, perawatan bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, meliputi pengawasan terhadap bangunan, sarana prasarana dan pekarangan.
- (3) Pengawasan dari segi penggunaan bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini meliputi pengawasan terhadap kesesuaian penggunaan dengan IMB.

Pasal 172

Pengawasan terhadap pemeliharaan/perawatan bangunan, sarana prasarana dan pekarangan dilaksanakan dengan meneliti laporan pemeliharaan bangunan dan/atau uji coba instalasi bangunan.

Pasal 173

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan pemanfaatan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VIII PELESTARIAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 174

Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.

Pasal 175

Kegiatan pelestarian dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi proses penetapan, pemanfaatan beserta pengawasannya.

Pasal 176

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan ketentuan yang berlaku harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.

Pasal 177

Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.

Pasal 178

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

Pasal 179

- (1) Apabila pada kawasan yang dilestarikan akan dibangun bangunan gedung, perencanaannya harus sesuai dengan kaidah klasifikasi pelestarian dan RTBL.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai kaidah perencanaan bangunan gedung pelestarian diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua Penetapan

Pasal 180

Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh pemerintah dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku.

Pasal 181

- (1) Bupati dapat menetapkan :
 - a. bangunan gedung yang memiliki karakteristik tertentu sebagai bangunan gedung pelestarian;
 - b. lingkungan yang memiliki karakteristik tertentu sebagai kawasan pelestarian; dan
 - c. bangunan gedung dan/atau kawasan pelestarian sebagai bangunan gedung dan/atau kawasan bukan pelestarian.
- (2) Bangunan gedung dan/atau kawasan pelestarian dapat diusulkan oleh pemerintah dan masyarakat serta harus dengan sepengetahuan dan persetujuan pemilik.

Pasal 182

- (1) Penetapan bangunan gedung dan/atau kawasan yang dilestarikan didasarkan pada klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya dengan kriteria :
 - a. umur bangunan;
 - b. gaya arsitektur dan teknologi;
 - c. nilai sejarah;
 - d. nilai ilmu pengetahuan; dan
 - e. nilai kebudayaan.
- (2) Sebelum dilakukan penetapan sebagai bangunan gedung dan/atau kawasan yang dilestarikan dilakukan kajian oleh tim ahli.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan, pembobotan setiap kriteria dan tata cara penetapan diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 183

- (1) Klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung terdiri atas :
 - a. klasifikasi utama;
 - b. klasifikasi madya; dan
 - c. klasifikasi pratama.
- (2) Klasifikasi utama diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.
- (3) Klasifikasi madya diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk asli eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang-dalamnya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya.
- (4) Klasifikasi pratama diperuntukkan 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.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembagian klasifikasi diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 184

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan merupakan bangunan gedung berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.
- (2) Pemilik, masyarakat dan/atau Pemerintah Daerah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas usulan SKPD terkait untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai berskala Kabupaten dan kota.
- (5) Bangunan gedung dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan pemerintah dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik.
- (6) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Pasal 185

- (1) Pemerintah Daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat.
- (2) Identifikasi dan dokumentasi sekurang-kurangnya meliputi:
 - a. Identifikasi umur bangunan gedung, sejarah kepemilikan, sejarah penggunaan, nilai arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologinya, serta nilai arkeologisnya; dan
 - b. Dokumentasi gambar teknis dan foto bangunan gedung serta lingkungannya.

Pasal 186

- (1) Setiap pemilik yang akan membongkar bangunan gedung yang dilestarikan wajib mendapat persetujuan dari Bupati setelah dilakukan penilaian oleh SKPD terkait.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara memperoleh persetujuan teknis pembongkaran bangunan gedung yang dilestarikan diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bagian Ketiga Pemanfaatan

Pasal 187

Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.

Pasal 188

- (1) Bangunan gedung dan kawasan yang dilestarikan dapat dimanfaatkan, dipugar maupun ditambah.
- (2) Pemanfaatan, pemugaran maupun penambahan bangunan gedung dan/atau kawasan yang dilestarikan harus sesuai dengan kaidah pelestarian bangunan gedung dan klasifikasi serta RTBL.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemanfaatan, pemugaran dan penambahan diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 189

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan.
- (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) Bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya dapat dialihkan haknya kepada pihak lain.
- (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 dilindungi dan dilestarikan, pemiliknya dapat memperoleh insentif dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
- (6) Ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud ayat (1), (2) dan (3) diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 190

- (1) Pemugaran bangunan gedung dalam kawasan pelestarian, merupakan kegiatan memperbaiki, membongkar dan membangun kembali bangunan gedung sesuai kondisi semula dan sesuai kaidah yang berlaku berdasarkan kriteria pelestarian.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemugaran bangunan gedung dalam kawasan pelestarian diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 191

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan/atau lingkungannya sesuai dengan klasifikasinya.
- (2) Setiap pemilik bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan, dapat memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah, sesuai dengan kemampuan keuangan daerah.

Pasal 192

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

Pasal 193

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

Pasal 194

Pemilik bangunan dilarang menelantarkan bangunan gedung yang dilestarikan.

Bagian Keempat Pengawasan

Pasal 195

Perbaikan, pemugaran, dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 196

Pemerintah Daerah wajib memberikan identitas bagi kawasan dan /atau bangunan gedung yang ditetapkan sebagai kawasan dan/atau bangunan pelestarian untuk memudahkan pengawasan.

Pasal 197

- (1) Pemerintah Daerah wajib mendokumentasikan bangunan gedung yang ditetapkan sebagai kawasan dan/atau bangunan pelestarian.
- (2) Dokumentasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipersyaratkan bagi bangunan pelestarian utama.

BAB IX
PEMBONGKARAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 198

Kegiatan pembongkaran dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan beserta pengawasannya.

Pasal 199

- (1) Setiap kegiatan 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 ketentuan perintah pembongkaran atau persetujuan teknis bongkar oleh Pemerintah Daerah.
- (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.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua
Persetujuan Teknis Bongkar

Pasal 200

- (1) Setiap pemilik yang akan membongkar bangunan gedung wajib mendapat persetujuan teknis bongkar dari Bupati.
- (2) Untuk mendapatkan persetujuan teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengajukan permohonan kepada Bupati.
- (3) Setiap pemilik yang akan membongkar bangunan gedung dan ditindaklanjuti dengan pembangunan bangunan gedung, permohonan persetujuan teknis bongkar dapat dilakukan bersamaan dengan permohonan IMB.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara mendapatkan persetujuan teknis bongkar diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 201

Apabila pemilik bangunan gedung yang akan membongkar bangunan gedung berbeda dengan pemilik tanah, maka harus memperhatikan kesepakatan dan/atau persetujuan dari kedua belah pihak dalam bentuk perjanjian tertulis.

Pasal 202

Setiap pemilik yang akan membongkar bangunan gedung yang dilestarikan wajib mendapat persetujuan dari Bupati setelah dilakukan penilaian oleh tim ahli.

Pasal 203

- (1) 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 gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau
 - c. bangunan gedung yang tidak memiliki IMB bangunan gedung.

Pasal 204

- (1) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 203 ayat (1) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (2) 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 Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus kepada Pemerintah.
- (3) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada Pasal 203 ayat (2) huruf a dan b, Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (4) Untuk bangunan gedung yang tidak memiliki IMB bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 203 ayat (2) huruf c, Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (5) Isi surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
- (6) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah yang dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung atas biaya pemilik kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran ditanggung APBD.

Pasal 205

- (1) Persetujuan teknis bongkar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 200 ayat (1) diterbitkan atas setiap perencanaan pembongkaran bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administrasi dan ketentuan teknis bangunan sebagai dasar dalam pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Persetujuan teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada orang yang memiliki hak bangunan atau yang dikuasakan atas bangunan yang akan dibongkar.
- (3) Persetujuan teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan persetujuan untuk melakukan kegiatan membongkar bangunan atas rencana pembongkaran bangunan gedung yang telah disetujui.

Pasal 206

Bupati dapat menangguhkan atau menolak permohonan persetujuan teknis bongkar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 205 ayat (1) yang tidak memenuhi persyaratan.

Pasal 207

- (1) Penolakan permohonan persetujuan teknis bongkar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 206 dapat dilakukan apabila :
 - a. berdasarkan ketentuan yang berlaku kegiatan membongkar bangunan akan melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum;
 - b. kepentingan permukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau kegiatan membongkar dapat membahayakan kepentingan umum; dan
 - c. pemohon belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai penolakan permohonan persetujuan teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 208

- (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 yang berlaku.
- (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 tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan, surat persetujuan pembongkaran dicabut kembali.

Pasal 209

- (1) Pembongkaran bangunan gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan/atau Pemerintah 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).

Bagian Keempat
Pengawasan Pembongkaran

Pasal 210

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung yang akan membongkar bangunan gedung dengan kriteria tertentu, harus mengajukan perencanaan teknis pembongkaran kepada Bupati.
- (2) Bangunan gedung yang memiliki kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
 - a. bangunan dengan ketinggian diatas 3 (tiga) lantai; dan
 - b. bangunan gedung yang mempunyai struktur khusus.
- (3) Perencanaan teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan penilaian oleh tim ahli.
- (4) Apabila berdasarkan hasil penilaian tim ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (3), perencanaan teknis pembongkaran disetujui, maka dapat diberikan persetujuan oleh Bupati untuk dilaksanakan pembongkaran.
- (5) Setiap pembongkaran bangunan gedung kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus diawasi pelaksanaannya oleh Pemerintah Daerah.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara pengajuan perencanaan teknis pembongkaran, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 211

- (1) Setiap orang yang akan melaksanakan pembongkaran bangunan gedung kriteria tertentu wajib menunjuk perencana dan pengawas pelaksanaan pembongkaran yang memiliki izin dari SKPD terkait.
- (2) Perencana dan pengawas pelaksanaan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mempertanggung jawabkan hasil perencanaan dan pengawasannya.

Pasal 212

Apabila dalam pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 211 ayat (1), mengakibatkan gangguan, kecelakaan dan kerugian harta benda orang lain, menjadi tanggung jawab pemilik dan/atau pelaku teknis bangunan gedung.

Pasal 213

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 211 ayat (1) 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 kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

BAB X
TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 214

- (1) Dalam melaksanakan urusan penyelenggaraan bangunan gedung, Bupati dapat membentuk tim ahli bangunan gedung.
- (2) Tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari unsur :
 - a. asosiasi profesi;
 - b. perguruan tinggi;
 - c. masyarakat ahli; dan
 - d. pemerintah/pemerintah daerah terkait.

Pasal 215

Bidang keahlian tim ahli bangunan gedung terdiri dari :

- a. bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan;
- b. bidang struktur/konstruksi termasuk geoteknik; dan
- c. bidang mekanikal dan elektrik.

Bagian Kedua
Tugas dan Fungsi

Pasal 216

Tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 214 ayat (1) mempunyai tugas pokok memberikan nasihat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada proses:

- a. persetujuan rencana teknis bangunan gedung; dan
- b. penyusunan maupun penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis bangunan gedung.

Pasal 217

- (1) Tim ahli bangunan gedung selain melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 215 juga memiliki tugas yang bersifat insidentil.
- (2) Tugas yang bersifat insidentil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi memberikan pertimbangan teknis berupa nasihat, pendapat, dan pertimbangan profesional dalam penetapan jarak bebas untuk bangunan gedung fasilitas umum di bawah permukaan tanah, rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu, dan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung tertentu yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Pasal 218

- (1) Persetujuan rencana teknis yang memerlukan pertimbangan tim ahli bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 216 huruf a ayat (1) diperuntukkan bagi bangunan gedung dengan kriteria tertentu.
- (2) Persetujuan rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Kriteria bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Pembentukan

Pasal 219

- (1) Tata cara pembentukan tim ahli bangunan gedung dilakukan sebagai berikut:
 - a. Bupati menyampaikan surat kepada asosiasi profesi, perguruan tinggi, masyarakat ahli, dan instansi terkait untuk mengirimkan wakilnya sebagai anggota tim ahli bangunan gedung;
 - b. penilaian keanggotaan dilakukan oleh panitia yang dibentuk oleh Bupati; dan
 - c. Bupati menetapkan dan mengukuhkan anggota tim ahli bangunan gedung.
- (2) Kriteria calon anggota tim ahli bangunan gedung antara lain sebagai berikut:
 - a. sehat jasmani dan rohani;
 - b. menguasai salah satu bidang keahlian/pakar dalam bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan atau bidang struktur/konstruksi termasuk geoteknik atau bidang mekanikal atau bidang elektrikal bangunan gedung;
 - c. untuk perwakilan dari perguruan tinggi minimal strata 2 (dua)/S-2;
 - d. untuk perwakilan dari asosiasi profesi harus memiliki sertifikat keahlian (SKA) serta berpengalaman minimal 7 (tujuh) tahun;
 - e. untuk perwakilan masyarakat ahli/pakar mempunyai keahlian khusus; dan
 - f. menguasai teknologi informasi dan bahasa Inggris.
- (3) Kriteria calon anggota tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Keputusan Bupati.
- (4) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung berlaku dengan masa kerja selama 3 (tiga) tahun.

BAB XI
PENYEDIA JASA KONSTRUKSI

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 220

- (1) Setiap penyelenggaraan bangunan gedung harus dilakukan dan dipertanggungjawabkan oleh penyedia jasa konstruksi yang menguasai bidang pekerjaan dan keahlian.
- (2) Penyedia jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Perencana;
 - b. Pengawas pelaksanaan;
 - c. Pengkaji teknis;
 - d. Pelaksana; dan
 - e. Pemelihara.
- (3) Orang perseorangan yang dipekerjakan oleh badan usaha sebagai perencana konstruksi dan/atau pengawas konstruksi dan/atau pengkaji teknis atau tenaga tertentu dalam badan usaha pelaksana konstruksi harus memiliki sertifikat keahlian.
- (4) Orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus memiliki izin pelaku teknis bangunan dari Kepala SKPD.

Pasal 221

Bagi pelaksana dan pemelihara bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 220 ayat (2) huruf d dan e wajib memiliki izin sebagaimana diatur di dalam ketentuan dan peraturan perundang-undangan bidang jasa konstruksi.

Bagian Kedua Bidang Pekerjaan dan Keahlian

Pasal 222

Perencana, pengawas pelaksanaan, pemelihara dan pengkaji teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 220 ayat (2) sekurang-kurangnya terdiri dari pelaku teknis bidang:

- a. arsitektur;
- b. konstruksi;
- c. geoteknik;
- d. listrik arus kuat;
- e. listrik arus lemah
- f. tata udara gedung;
- g. transportasi dalam gedung; dan
- h. sanitasi, drainase dan pempipaian.

Pasal 223

- (1) Penggolongan dan pembatasan lingkup kegiatan pelaku teknis bangunan diatur berdasarkan kriteria bangunan.
- (2) Penggolongan dan pembatasan lingkup kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga Kewajiban dan Tanggung Jawab

Pasal 224

Dalam melaksanakan pekerjaan penyelenggaraan bangunan, setiap pelaku teknis wajib:

- a. mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan bangunan;
- b. mematuhi ketentuan pedoman dan standar teknis penyelenggaraan bangunan;
- c. melaporkan seluruh penggunaan Izin Pelaku Teknis Bangunan (IPTB) kepada Kepala SKPD secara periodik; dan
- d. mematuhi kode etik profesi.

Pasal 225

Dalam melaksanakan pekerjaan penyelenggaraan bangunan, setiap pelaku teknis dilarang:

- a. Memindah tangankan IPTB kepada pihak lain dengan cara atau dalam bentuk apapun;
- b. menyampaikan data, informasi dan laporan pekerjaan penyelenggaraan bangunan yang tidak benar;
- c. melakukan pekerjaan perencanaan konstruksi yang tidak memenuhi ketentuan di bidang keteknikan, sehingga mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi bangunan atau kegagalan bangunan;

- d. melaksanakan pekerjaan pengawasan pelaksanaan konstruksi yang dengan sengaja memberi kesempatan kepada orang lain untuk melakukan penyimpangan terhadap ketentuan di bidang keteknikan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi bangunan atau kegagalan bangunan;
- e. melakukan pekerjaan pemeliharaan bangunan dan perlengkapan bangunan yang tidak memenuhi pedoman pemeliharaan bangunan, dan perlengkapan bangunan serta mengakibatkan kegagalan bangunan;
- f. melakukan pekerjaan pengkajian teknis bangunan yang tidak memenuhi pedoman pengkajian teknis bangunan dan mengakibatkan kegagalan bangunan; dan
- g. melakukan pekerjaan penyelenggaraan bangunan yang tidak memenuhi ketentuan yang berlaku dan pedoman standar teknis penyelenggaraan bangunan dan yang dapat menimbulkan korban jiwa.

Pasal 226

- (1) Pelaku teknis bertanggung jawab terhadap hasil pekerjaannya sesuai prosedur berdasarkan ketentuan yang berlaku.
- (2) Tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilandasi sesuai prinsip-prinsip keahlian berdasarkan kaidah keilmuan, kepatutan, dan kejujuran intelektual, yang dalam menjalankan profesinya, tetap mengutamakan kepentingan umum.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tanggung jawab pelaku teknis bangunan diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 227

Apabila terjadi kegagalan bangunan dimana keadaan bangunan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan/atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan penyedia jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi merupakan tanggung jawab penyedia jasa.

BAB XII PELAYANAN DAN RETRIBUSI

Bagian Kesatu Umum

Pasal 228

- (1) Setiap orang yang melakukan penyelenggaraan bangunan gedung harus memenuhi persyaratan IMB dan/atau SLF dan/atau bukti kepemilikan bangunan gedung dan/atau persetujuan teknis bongkar.
- (2) IMB dan/atau SLF dan/atau bukti kepemilikan bangunan gedung dan/atau persetujuan teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Bupati kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (3) Atas pelayanan penerbitan IMB bangunan gedung yang dilakukan Pemerintah Daerah dikenakan retribusi.
- (4) Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Daerah.

Bagian Kedua
Jenis Pelayanan

Pasal 229

- (1) Pelayanan dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi:
 - a. pelayanan IMB;
 - b. pelayanan SLF;
 - c. pelayanan persetujuan teknis bongkar;
 - d. kepemilikan bangunan gedung; dan
 - e. pelayanan IPTB.
- (2) Pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan dengan prinsip pelayanan pelayanan prima.

Pasal 230

Untuk mendapatkan pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 229 ayat (1), Pemohon wajib mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bupati.

Paragraf 1
Pelayanan IMB

Pasal 231

- (1) Setiap orang dalam mengajukan permohonan IMB gedung wajib melengkapi persyaratan sekurang-kurangnya:
 - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian
 - b. izin pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2);
 - c. identitas/data pemilik bangunan gedung;
 - d. rencana teknis bangunan gedung; dan
 - e. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Permohonan IMB gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh Pemerintah Daerah, untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

Pasal 232

Bupati dapat menangguhkan proses penerbitan IMB atau menolak permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 229 ayat (1) yang tidak memenuhi persyaratan.

Pasal 233

- (1) Penangguhan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 232 dapat dilakukan, apabila telah memiliki kepastian hukum atas pengaduan dan/atau sengketa yang ada hubungannya dengan persyaratan IMB.
- (2) Permohonan IMB yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilanjutkan setelah ada keputusan penyelesaian sengketa.
- (3) Keputusan penangguhan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberitahukan secara tertulis kepada Pemohon dengan disertai alasan.
- (4) Permohonan IMB yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) setelah lewat waktu 12 bulan sejak tanggal diterimanya surat penangguhan dapat ditolak dengan surat pemberitahuan disertai alasan penolakan.

- (5) Penyampaian surat penangguhan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat disampaikan kepada ketua Rukun Tetangga dan/atau Rukun Warga tempat lokasi bangunan gedung pemohon, bilamana pemohon tidak diketahui keberadaannya atau tidak mau menerima surat penangguhan permohonan.

Pasal 234

- (1) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 232 dapat dilakukan apabila:
 - a. berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan kegiatan berdirinya dan/atau memanfaatkan bangunan gedung berpotensi melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum;
 - b. kepentingan permukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau pemanfaatannya dapat membahayakan kepentingan umum, kesehatan dan keserasian lingkungan; dan
 - c. Pemohon belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan.
- (2) Keputusan penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis kepada Pemohon dengan disertai alasan.

Paragraf 2 Pelayanan SLF

Pasal 235

- (1) Sertifikat Laik Fungsi (SLF) wajib dimiliki sebelum pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Untuk mendapatkan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setiap orang harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Dinas dengan melampirkan persyaratan.

Pasal 236

- (1) Setiap orang yang akan mengajukan permohonan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) wajib melengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud pada Pasal 235 ayat (2) sekurang-kurangnya:
 - a. Kartu Tanda Penduduk (KTP);
 - b. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - c. surat bukti kepemilikan tanah;
 - d. IMB dan IPB dan atau KMB yang telah diterbitkan;
 - e. laporan hasil pemeliharaan atau laporan pengkajian teknis bangunan gedung;
 - f. gambar *as built drawing* bangunan gedung; dan
 - g. persyaratan lain yang diatur oleh ketentuan lain.
- (2) SLF dapat diberikan secara bertahap sesuai dengan tahapan pekerjaan yang telah diselesaikan berdasar permohonan tertulis
- (3) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan atas dasar permintaan Pemohon untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan SLF, pentahapan SLF serta tata cara dan persyaratan penggunaan bagian bangunan gedung yang masih dalam tahap pelaksanaan diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 237

- (1) Masa berlaku SLF untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi.
- (2) Masa berlaku SLF bangunan gedung untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.
- (3) Masa berlaku SLF bangunan gedung untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya, dan bangunan gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.

Pasal 238

Bupati dapat menangguhkan atau menolak permohonan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 237 yang tidak memenuhi persyaratan.

Pasal 239

- (1) Penangguhan permohonan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 238 dapat dilakukan, apabila belum memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan.
- (2) Permohonan SLF yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilanjutkan setelah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi.
- (3) Keputusan penangguhan penyelesaian SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.
- (4) Permohonan SLF yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) setelah lewat waktu 12 bulan sejak tanggal diterimanya surat penangguhan dapat ditolak dengan surat pemberitahuan disertai alasan penangguhan.
- (5) Penyampaian surat penangguhan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat disampaikan kepada ketua Rukun Tetangga dan/atau Rukun Warga tempat lokasi bangunan gedung pemohon, bilamana pemohon tidak diketahui keberadaannya atau tidak mau menerima surat penangguhan permohonan.

Pasal 240

- (1) Penolakan permohonan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 238 dapat dilakukan apabila :
 - a. berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan kegiatan pemanfaatan bangunan gedung berpotensi melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum;
 - b. kepentingan permukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau pemanfaatannya dapat membahayakan kepentingan umum dan kesehatan serta menimbulkan dampak lingkungan hidup; dan
 - c. pemohon belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan.
- (2) Keputusan penolakan permohonan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.

Paragraf 3

Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 241

- (1) Bukti kepemilikan bangunan gedung diberikan kepada Pemohon sebagai Pemilik bangunan gedung.

- (2) Persyaratan dan tata cara penerbitan bukti kepemilikan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.
- (3) Permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat ditangguhkan atau ditolak oleh Bupati apabila tidak memenuhi persyaratan

Pasal 242

- (1) Permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 241 ayat (1) harus melampirkan persyaratan administratif.
- (2) Persyaratan administratif permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya terdiri dari:
 - a. kesepakatan dan/atau persetujuan dari kedua belah pihak dalam bentuk perjanjian tertulis;
 - b. kepemilikan dokumen IMB;
 - c. kesesuaian data aktual (terakhir) dengan data dalam dokumen status hak atas tanah; dan
 - d. kesesuaian data aktual (terakhir) dengan data dalam IMB, dan/atau dokumen status kepemilikan bangunan gedung yang semula telah ada/dimiliki.

Pasal 243

- (1) Kesepakatan dan/atau persetujuan dari kedua belah pihak dalam bentuk perjanjian tertulis.
- (2) Terhadap bangunan gedung yang memiliki lebih dari 1 (satu) bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik harus melampirkan.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi sekurang-kurangnya :
 - a. hak dan kewajiban para pihak;
 - b. luas, letak dan batas-batas bangunan;
 - c. fungsi bangunan gedung; dan
 - d. jangka waktu pemanfaatan bangunan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan permohonan kepemilikan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 244

- (1) Masa berlaku bukti kepemilikan bangunan gedung berdasarkan masa berlaku surat tanah dan/atau perjanjian tertulis.
- (2) Apabila pemilik bangunan gedung akan mengalihkan kepemilikan bangunan gedung, pengalihan tersebut harus dibuat secara tertulis yang kemudian dilakukan pendaftaran balik nama atas bangunan tersebut.

Pasal 245

- (1) Penangguhan permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 241 ayat 3 dapat dilakukan, apabila memiliki kepastian hukum atas pengaduan dan/atau sengketa yang ada hubungannya dengan persyaratan bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (2) Permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilanjutkan setelah ada keputusan penyelesaian sengketa.

- (3) Keputusan penangguhan penyelesaian bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.
- (4) Permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) setelah lewat waktu 12 bulan sejak tanggal penangguhan dapat ditolak dengan surat pemberitahuan disertai alasan penangguhan.
- (5) Penyampaian surat penangguhan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat disampaikan kepada ketua Rukun Tetangga dan/atau Rukun Warga tempat lokasi bangunan gedung pemohon, bilamana pemohon tidak diketahui keberadaannya atau tidak mau menerima surat penangguhan permohonan.

Pasal 246

- (1) Penolakan permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 241 ayat (3) dapat dilakukan apabila :
 - a. berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan kegiatan pemanfaatan bangunan gedung berpotensi melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum;
 - b. kepentingan permukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau pemanfaatannya dapat membahayakan kepentingan umum dan kesehatan serta menimbulkan dampak lingkungan hidup; dan
 - c. pemohon belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan.
- (2) Keputusan penolakan permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.

Paragraf 4 Persetujuan Teknis Bongkar

Pasal 247

- (1) Persetujuan teknis bongkar wajib dimiliki sebelum pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Persetujuan teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan atas setiap perencanaan pembongkaran bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administrasi dan ketentuan teknis bangunan sebagai dasar dalam pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Untuk mendapatkan persetujuan teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemilik harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bupati.
- (4) Persetujuan teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan kepada orang yang memiliki hak bangunan atau yang dikuasakan atas bangunan yang akan dibongkar.
- (5) Persetujuan teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan persetujuan untuk melakukan kegiatan membongkar bangunan atas rencana pembongkaran bangunan gedung yang telah disetujui.
- (6) Persyaratan administrasi dan ketentuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 248

Bupati dapat menangguhkan atau menolak permohonan persetujuan teknis bongkar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 247 ayat (3) yang tidak memenuhi persyaratan.

Pasal 249

- (1) Penangguhan permohonan persetujuan rencana teknis bongkar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 248 dapat dilakukan, apabila memiliki kepastian hukum atas pengaduan dan/atau sengketa yang ada hubungannya dengan persyaratan persetujuan rencana teknis bongkar.
- (2) Permohonan persetujuan rencana teknis bongkar yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilanjutkan setelah ada keputusan penyelesaian sengketa.
- (3) Keputusan penangguhan penyelesaian persetujuan rencana teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.
- (4) Permohonan persetujuan rencana teknis bongkar yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) setelah lewat waktu 12 bulan sejak tanggal penangguhan dapat ditolak dengan surat pemberitahuan disertai alasan penolakan.
- (5) Penyampaian surat penangguhan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat disampaikan kepada ketua Rukun Tetangga dan/atau Rukun Warga tempat lokasi bangunan gedung pemohon, bilamana pemohon tidak diketahui keberadaannya atau tidak mau menerima surat penangguhan permohonan.

Pasal 250

- (1) Penolakan permohonan persetujuan teknis bongkar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 248 dapat dilakukan apabila :
 - a. berdasarkan ketentuan yang berlaku kegiatan membongkar bangunan akan melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum;
 - b. kepentingan permukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau kegiatan membongkar dapat membahayakan kepentingan umum; dan
 - c. pemohon belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai penolakan permohonan persetujuan teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 5 Pelayanan IPTB

Pasal 251

- (1) Permohonan untuk mendapatkan IPTB diajukan secara tertulis kepada Kepala Dinas dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
 - a. identitas pemohon;
 - b. kartu tanda anggota asosiasi profesi;
 - c. sertifikat keahlian;
 - d. rekomendasi dari asosiasi profesi; dan
 - e. nomor pokok Wajib Pajak (NPWP);

IPTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 220 ayat (2) berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang kembali.

Pasal 252

- (1) Permohonan perpanjangan IPTB dapat diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sebelum habis masa berlakunya.
- (2) Permohonan perpanjangan IPTB diajukan secara tertulis kepada Kepala SKPD dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
 - a. identitas pemohon;
 - b. kartu tanda anggota asosiasi profesi;
 - c. sertifikat keahlian; dan
 - d. rekomendasi dari asosiasi profesi;
- (3) Terhadap permohonan perpanjangan, Dinas dan/atau TABG (untuk pelaku teknis bangunan dengan kriteria tertentu) akan menerbitkan rekomendasi terhadap pelaku teknis sebagai persyaratan perpanjangan IPTB.
- (4) Permohonan perpanjangan IPTB dapat diajukan oleh pemegang IPTB dan tidak dapat diwakilkan.
- (5) Terhadap IPTB yang masa berlakunya telah habis lebih dari 3 (tiga) bulan, maka dinyatakan sebagai permohonan baru.

Pasal 253

Dalam melaksanakan kegiatan penyelenggaraan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 220 ayat (1), pemegang IPTB harus melampirkan legalisasi IPTB.

Pasal 254

- (1) Kenaikan golongan IPTB dapat diberikan apabila persyaratan untuk memperoleh golongan IPTB yang lebih tinggi telah dipenuhi.
- (2) Permohonan untuk kenaikan golongan IPTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan setelah memenuhi persyaratan yang diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 255

- (1) Salinan IPTB dapat diberikan apabila IPTB asli hilang.
- (2) Bukti kehilangan harus dinyatakan dengan surat keterangan bukti kehilangan dari kepolisian.

Pasal 256

Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan izin pelaku teknis bangunan diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga Retribusi

Paragraf 1

Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 257

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

Pasal 258

Pelayanan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 229 ayat (1) yang dikenakan retribusi, terdiri dari :

- a. Izin Mendirikan Bangunan untuk pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung untuk kegiatan pembangunan baru, rehabilitasi/renovasi dan pelestarian/pemugaran; dan
- b. Administrasi Perizinan Bangunan (APB), meliputi: pemecahan dokumen IMB, pembuatan duplikat/copy dokumen IMB yang dilegalisasikan sebagai pengganti dokumen IMB yang hilang atau rusak (salinan IMB), pemutakhiran data atas permohonan pemilik bangunan gedung, dan/atau perubahan non teknis lainnya.

Paragraf 2

Jenis Kegiatan Dan Objek Yang Dikenakan Retribusi

Pasal 259

- (1) Jenis kegiatan yang dikenakan retribusi IMB meliputi:
 - a. pembangunan baru;
 - b. renovasi termasuk perbaikan, perubahan, perluasan / pengurangan; dan;
 - c. pelestarian/pemugaran.
- (2) Objek yang dikenakan retribusi IMB adalah kegiatan pemerintah daerah dalam rangka pembinaan melalui pemberian izin untuk biaya pengendalian penyelenggaraan yang meliputi pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan pada:
 - a. bangunan gedung; dan
 - b. prasarana bangunan gedung.

Paragraf 3

Harga Satuan Retribusi IMB

Pasal 260

- (1) Harga satuan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dinyatakan per-satuan luas lantai bangunan gedung (m^2) yang nilainya ditetapkan sama untuk semua klasifikasi fungsi bangunan gedung.
- (2) Besar Harga satuan retribusi Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan daerah.

Paragraf 4

Indeks Penghitungan Besarnya Retribusi IMB

Pasal 261

- (1) Tingkat intensitas penggunaan jasa atas pemberian layanan permohonan IMB diukur menggunakan indeks.
- (2) Indeks sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari 2 (dua) komponen yaitu:
 - a. indeks kegiatan; dan
 - b. indeks parameter.
- (3) Indeks Parameter sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (4) Indeks sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagai faktor pengali terhadap harga satuan retribusi untuk mendapatkan besarnya retribusi.

Pasal 262

- (1) Besarnya indeks sebagaimana dimaksud dalam Pasal 261 ayat (1) untuk penghitungan besarnya retribusi ditentukan berdasarkan obyek bangunan.
- (2) Skala indeks ditetapkan berdasarkan peringkat terendah hingga tertinggi dengan mempertimbangkan kewajaran perbandingan dalam intensitas penggunaan jasa.

Pasal 263

- (1) Identifikasi indeks penghitungan retribusi IMB guna ketertiban administrasi dan transparansi dilakukan melalui daftar kode dan indeks penghitungan retribusi IMB untuk bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung.
- (2) Tata cara penghitungan retribusi IMB dan prasarana bangunan gedung melalui daftar kode dan indeks sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XIII PERAN SERTA MASYARAKAT

Bagian Kesatu Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 264

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban baik dalam pelaksanaan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Dalam melaksanakan pemantauan dan penjagaan ketertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat harus mengikuti prinsip-prinsip umum tata pemerintahan yang baik.
- (3) Pemantauan dan penjagaan ketertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.

Pasal 265

- (1) Masyarakat ikut menjaga ketertiban dalam penyelenggaraan bangunan gedung untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dengan mencegah setiap perbuatan perorangan 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 termasuk pengguna dan/atau pemilik bangunan gedung.

Pasal 266

- (1) Pelaksanaan pemantauan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 264 dilakukan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.

- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung.
- (4) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat dapat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah terhadap:
 - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
 - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.

Pasal 267

Pemerintah Daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 ayat (4), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Pasal 268

Tindak lanjut laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 267 disampaikan hasilnya selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja

Pasal 269

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara tindak lanjut laporan pemantauan masyarakat diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua

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

Pasal 270

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

Bagian Ketiga
Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 271

- (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.

Pasal 272

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

Bagian Keempat
Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

Pasal 273

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

BAB XIV
PEMBINAAN
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 274

- (1) Agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum, Pemerintah Daerah melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan.

Bagian Kedua
Pembinaan oleh Pemerintah Daerah

Pasal 275

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

Pasal 276

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan penyusunan dan penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung.
- (2) Penyusunan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat penyelenggara bangunan gedung.
- (3) Penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung dapat dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 277

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 ayat (1) dilakukan kepada aparat pemerintah daerah, masyarakat dan penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan kepada aparat pemerintah daerah dan penyelenggara bangunan gedung berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan.

- (3) Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung melalui:
 - a. pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
 - b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
 - c. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

Pasal 278

- (1) Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 ayat (1) dilakukan melalui pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum
- (2) Pemerintah Daerah menyelenggarakan pengawasan terhadap peraturan daerah tentang bangunan gedung dengan cara melakukan evaluasi terhadap substansi peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pemerintah daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

BAB XV BANGUNAN SUB STANDAR

Pasal 279

Pada kawasan/lingkungan tertentu (bangunan substandar) yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dapat dikecualikan dengan ketentuan administratif dan teknis yang berlaku dan diatur dengan Peraturan Bupati tersendiri.

Pasal 280

Kawasan/ lingkungan tertentu (bangunan substandar) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 279 dapat ditetapkan oleh pemerintah daerah sebagai lokasi program perbaikan kampung.

BAB XVI SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 281

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, pengelola bangunan gedung yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat 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;
 - i. pembekuan izin pelaku teknis bangunan;
 - j. penurunan golongan izin pelaku teknis bangunan;
 - k. pencabutan izin pelaku teknis bangunan;
 - l. pencabutan persetujuan rencana teknis bongkar;
 - m. pembekuan persetujuan rencana teknis bongkar; atau
 - n. pengenaan denda.
- (3) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.
Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB XVII KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 282

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Kabupaten Banjar diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku
- (2) Wewenang Penyidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini adalah :
 - a. Menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana pelanggaran agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
 - b. Meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana tersebut ;
 - c. Menerima keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana tersebut;
 - d. Menerima bukti-bukti, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana tersebut;
 - e. Melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. Meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana di bidang pelanggaran;
 - g. Menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruang atau tempat pada saat pemeriksaan berlangsung dan memeriksa identitas orang dan atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e;
 - h. Memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana tersebut;
 - i. Memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. Menghentikan penyidikan;
 - k. Melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindakan pidana menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.
- (3) Penyidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.

BAB XVIII KETENTUAN PIDANA

Pasal 283

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (3), Pasal 15 ayat (1), Pasal 51, Pasal 111 ayat (1), Pasal 147, 148 ayat (3), Pasal 149 ayat (1), Pasal 186 ayat (1), Pasal 189 ayat (4), Pasal 191 ayat (1), Pasal 200 ayat (1) dan Pasal 204 ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.
- (3) Hasil denda sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) disetorkan ke kas Pemerintah Daerah Kabupaten Banjar.

Pasal 284

Setiap pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini yang dklasifikasikan sebagai pelanggaran dalam undang-undang dikenakan sanksi sesuai ketentuan yang berlaku

BAB XIX KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 285

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka:

- a. permohonan izin yang diajukan dan diterima sebelum tanggal berlakunya Peraturan Daerah ini dan masih dalam proses penyelesaian, diproses berdasarkan ketentuan yang lama;
- b. IMB yang sudah diterbitkan berdasarkan ketentuan yang lama tetapi izin penggunaannya belum diterbitkan, berlaku ketentuan yang lama;
- c. Bangunan gedung yang telah berdiri, tetapi belum memiliki izin mendirikan bangunan pada saat Peraturan Daerah ini diberlakukan, untuk memperoleh izin mendirikan bangunan terlebih dahulu harus mendapatkan sertifikat laik fungsi; dan
- d. selama belum ditetapkan peraturan pelaksanaan Peraturan Daerah ini, maka peraturan pelaksanaan yang ada tetap masih berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

BAB XX KETENTUAN PENUTUP

Pasal 286

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2005 tentang Izin Bangunan dan ketentuan lainnya yang bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 287

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Banjar.

Ditetapkan di Martapura
pada tanggal 11 Mei 2012

BUPATI BANJAR,

ttd

PANGERAN KHAIRUL SALEH

Diundangkan di Martapura
pada tanggal 11 Mei 2012

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANJAR,

ttd

H. NASRUN SYAH

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANJAR TAHUN 2012 NOMOR 4

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANJAR
NOMOR 4 TAHUN 2011
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Pembangunan Nasional untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila.

Bangunan sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Oleh Karena itu, penyelenggaraan bangunan perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan yang aman, andal, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pembangunan merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu dalam pengaturan bangunan tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan setiap bangunan, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, sanksi, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh azas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan dan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berkemanusiaan dan berkeadilan.

Masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan secara aktif bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan dan tertib penyelenggaraan bangunan pada umumnya.

Perwujudan bangunan juga tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi berdasarkan peraturan perundang-undangan dibidang jasa konstruksi baik sebagai perencana ,pelaksana,pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis bangunan. Oleh karena itu, pengaturan bangunan ini juga harus berjalan seiring, dengan pengaturan jasa konstruksi sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

Dengan berlakunya peraturan daerah ini, maka semua penyelenggaraan bangunan baik pembangunan maupun pemanfaatan , yang dilakukan di wilayah Kabupaten Banjar yang dilakukan oleh pemerintah, swasta, masyarakat serta oleh pihak asing, wajib mematuhi seluruh

ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung dan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.

Dalam menghadapi dan menyikapi kemajuan teknologi, baik informasi maupun arsitektur dan rekayasa, perlu adanya penerapan yang seimbang dengan tetap mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya masyarakat setempat dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang telah ada, khususnya nilai-nilai kontekstual, tradisional, spesifik, dan bersejarah.

Pengaturan dalam peraturan daerah ini juga memberikan ketentuan pertimbangan kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat yang sangat beragam. Berkaitan dengan hal tersebut, pemerintah terus mendorong memberdayakan dan meningkatkan kemampuan masyarakat untuk dapat memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini secara bertahap sehingga jaminan keamanan, keselamatan, dan kesehatan masyarakat dalam menyelenggarakan bangunan dan lingkungannya dapat dinikmati oleh semua pihak secara adil dan dijiwai semangat kemanusiaan, kebersamaan, dan saling membantu, serta dijiwai dengan pelaksanaan tata pemerintahan yang baik.

Dalam rangka meningkatkan pelayanan, penataan ,pengendalian , pengawasan, pembinaan dan penertiban serta kegiatan fisik dan administrasi penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Banjar perlu mengatur kembali tentang penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Banjar agar penyelenggaraan gedung dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administrasi dan teknis bangunan gedung.

Keberadaan Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 12 Tahun 2005 tentang Izin Bangunan dinilai sudah tidak dapat lagi mengakomodir segala pengaturan yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan, sehingga mengatur kembali tentang penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Banjar

Peraturan daerah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normative, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang lain yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan Daerah ini.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan lebih dari satu fungsi adalah apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan/atau fungsi khusus. Bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain adalah bangunan gedung rumah-toko (ruko), atau bangunan gedung rumah-kantor (rukan), atau bangunan gedung mal apartemen perkantoran, bangunan gedung mal-perhotelan, dan sejenisnya.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pengusulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dicantumkan dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung.

Dalam hal pemilik bangunan gedung berbeda dengan pemilik tanah, maka dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung harus ada persetujuan pemilik tanah. Usulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung.

Pasal 8

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan bangunan gedung fungsi hunian tunggal misalnya adalah rumah tinggal tunggal; hunian jamak misalnya rumah deret, rumah susun; hunian sementara misalnya asrama, motel, hostel/pondokan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan kegiatan usaha termasuk juga bangunan Anjungan Tunai Mandiri (ATM), *Drive Through*, SPBU, SPBG, SPBE dan bangunan gedung untuk penangkaran/budidaya.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan bangunan gedung untuk pelayanan umum misalnya crematorium, rumah abu, rumah duka, sarana olahraga dan sejenisnya

Ayat (5)

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

Pasal 9

Klasifikasi bangunan gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi bangunan gedung, agar dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang harus diterapkan. Dengan ditetapkannya fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang akan dibangun, maka pemenuhan persyaratan administratif dan teknisnya dapat lebih efektif dan efisien.

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran tinggi adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, dan disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi

Huruf b

Yang dimaksud dengan klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran sedang adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya.

Huruf c

Yang dimaksud dengan klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran rendah adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah.

Ayat (4)

Huruf a

Yang dimaksud dengan lokasi padat pada umumnya lokasi yang terletak di daerah perdagangan/pusat kota.

Huruf b

Yang dimaksud dengan lokasi sedang pada umumnya terletak di daerah permukiman.

Huruf c

Yang dimaksud dengan lokasi renggang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan.

Ayat (5)

Huruf a

Cukup Jelas

Huruf b

Cukup Jelas

Ayat (6)

Huruf a

Yang dimaksud dengan bangunan rendah adalah bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 lantai.

Huruf b

Yang dimaksud dengan bangunan sedang adalah bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai bangunan gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai.

Huruf c

Yang dimaksud dengan bangunan tinggi adalah bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai.

Penetapan klasifikasi ketinggian didasarkan pada jumlah lantai bangunan gedung.

Ayat (7)

Huruf a

Yang dimaksud dengan bangunan gedung negara adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau APBD, dan/atau sumber pembiayaan lain, seperti: gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan perubahan fungsi misalnya dari bangunan gedung fungsi hunian menjadi bangunan gedung fungsi usaha.

Yang dimaksud dengan perubahan klasifikasi misalnya dari bangunan gedung milik negara menjadi bangunan gedung milik badan usaha, atau bangunan gedung semi permanen menjadi bangunan gedung permanen.

Yang dimaksud dengan perubahan fungsi dan klasifikasi misalnya bangunan gedung hunian semi permanen menjadi bangunan gedung usaha permanen.

Ayat (2)

Perubahan dari satu fungsi dan/atau klasifikasi ke fungsi dan/atau klasifikasi yang lain akan menyebabkan perubahan persyaratan yang harus dipenuhi, karena sebagai contoh persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi semi permanen; atau persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung fungsi usaha (misalnya toko) klasifikasi permanen. Perubahan fungsi, misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha, harus dilakukan melalui proses izin mendirikan bangunan gedung baru. Sedangkan untuk perubahan klasifikasi dalam fungsi yang sama, misalnya dari fungsi hunian semi permanen menjadi hunian permanen, dapat dilakukan dengan revisi/perubahan pada izin mendirikan bangunan gedung yang telah ada.

Pasal 12

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan status kepemilikan atas tanah yang jelas diwujudkan dengan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk, dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundangundangan di bidang pertanahan. Dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Ayat (2)

Perjanjian tertulis ini menjadi pegangan dan harus ditaati oleh kedua belah pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur hukum perjanjian.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)

Sebelum kegiatan pelaksanaan fisik dilapangan baik berupa pekerjaan persiapan maupun pekerjaan konstruksi bangunan dan/atau bangunan gedung harus memiliki IMB terlebih dahulu.

Ayat (2)

Persyaratan administrasi yang dimaksud disini adalah persyaratan dari aspek administratif yang mencakup antara lain dokumen kelengkapan berkas, yang meliputi antara lain dokumen kepemilikan bangunan gedung, kepemilikan tanah, dan dokumen IMB sebelumnya.

Perencanaan teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagai dasar dalam pelaksanaan pembangunan/konstruksi.

Pasal 16

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan IMB bersifat tetap adalah IMB diberikan secara permanen pada bangunan gedung.

Sedangkan bersifat sementara disebabkan karena penggunaannya yang memang dibatasi pada lokasi dibangunnya bangunan,

Sifat sementara IMB dikategorikan dalam 3 kategori sebagai berikut:

- Bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka pendek maksimum 6 (enam) bulan seperti bangunan gedung untuk pameran dan mock up.
- Bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka menengah maksimum 3 (tiga) tahun seperti kantor dan gudang proyek.
- Bangunan gedung dengan masa pemanfaatan lebih dari 3 (tiga) tahun.

Pada pembangunan bangunan gedung di kota yang berkembang pesat dan jadwal pelaksanaan konstruksi yang optimum, pemerintah daerah dapat mempertimbangkan penerbitan IMB dengan tahapan yang merupakan satu kesatuan dokumen, sepanjang tidak melampaui batas waktu yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan lokasi sebagai akibat perubahan RTRW, RDTR dan/atau panduan rancang kota (*Urban Design Guide Lines/UDGL*) dilakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali untuk rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun, sejak pemberitahuan penetapan RTRW kepada pemilik bangunan gedung.

Ayat (3)

Perubahan peruntukan tersebut mengakibatkan kerugian seperti bangunan harus dibongkar karena terkena perubahan peruntukan misalnya dari hunian menjadi ruang terbuka hijau atau pelebaran jalan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

huruf a

Yang dimaksud dengan penampilan bangunan gedung adalah olah tampak/sosok bangunan yang menunjukkan karakter, gaya atau langgam arsitektur.

huruf b

Yang dimaksud dengan tata ruang dalam meliputi tata letak ruang dan tata ruang dalam bangunan gedung.

huruf c

Yang dimaksud dengan tata ruang-luar meliputi tata letak masa bangunan dan tata olah ruang terbuka dalam satu site bangunan gedung.

huruf d

Cukup jelas.

huruf e

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b
Cukup jelas.

Huruf c
Yang dimaksud dengan efisiensi adalah perbandingan antara ruang efektif dan ruang sirkulasi, tata letak perabot, dimensi ruang terhadap jumlah pengguna, dll.

Huruf d
Yang dimaksud dengan efektivitas tata ruang-dalam adalah tata letak ruang yang sesuai dengan fungsinya, kegiatan yang berlangsung di dalamnya, hubungan antar ruang, dll.

Huruf e
Cukup jelas.

Huruf f
Cukup jelas.

Huruf g
Cukup jelas.

Huruf h
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 29
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Persyaratan daerah resapan berkaitan dengan pemenuhan persyaratan minimal koefisien daerah hijau yang harus disediakan, sedangkan akses penyelamatan untuk bangunan umum berkaitan dengan penyediaan akses kendaraan penyelamatan, seperti kendaraan pemadam kebakaran dan ambulans, untuk masuk ke dalam site bangunan gedung yang bersangkutan.

Pasal 30
Cukup jelas.

Pasal 31
Cukup jelas

Pasal 32
Cukup jelas.

Pasal 33
Cukup jelas.

Pasal 34
Yang dimaksud dengan unsur penghijauan adalah unsur tanaman baik berupa pohon (tanaman keras) maupun tanaman lain disesuaikan dengan kondisi ruang yang tersedia.
Yang dimaksud dengan daerah resapan air hujan adalah daerah yang tidak diperkenankan penutupan lahan dengan material yang tidak dapat menyerap air hujan ke dalam tanah.
Yang dimaksud dengan kepentingan umum lainnya adalah kepentingan penempatan prasarana atau sarana umum seperti telepon umum, tempat penempatan papan informasi umum dan sarana atau prasarana lain yang ditetapkan gubernur.

Pasal 35

huruf a

Yang dimaksud dengan detail atau unsur bangunan gedung akibat keragaman rancangan arsitektur dan tidak digunakan sebagai ruang kegiatan adalah contohnya antara lain kanopi, balkon.

huruf b

Yang dimaksud dengan detail atau unsur bangunan gedung akibat dari rencana perhitungan struktur dan atau instalasi bangunan adalah contohnya antara lain pondasi, kolom.

huruf c

Yang dimaksud dengan unsur bangunan gedung yang diperlukan sebagai sarana sirkulasi yang bukan merupakan bagian dari sirkulasi utama bangunan adalah contohnya antara lain AC Window.

Pasal 36

Yang dimaksud dengan bangunan gedung yang dibangun secara renggang adalah bangunan gedung yang tidak boleh dibangun rapat dengan bangunan yang ada di persil disebelah sampingnya karena peruntukan yang ditetapkan dalam rencana kota berupa peruntukan tunggal.

Pasal 37

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan bangunan gedung yang dibangun secara rapat adalah bangunan gedung yang dapat dibangun rapat dengan bangunan yang ada di persil disebelah sampingnya karena peruntukan yang ditetapkan dalam rencana kota berupa peruntukkan deret.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 38

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan penggunaan pribadi adalah yang berfungsi sebagai ruang tertutup dari setiap anggota keluarga yang antara lain berupa ruang tidur/kamar tidur dan/atau beserta kamar mandinya. Yang dimaksud dengan ruang bersama adalah ruang yang berfungsi sebagai ruang berinteraksinya anggota keluarga yang antara lain berupa ruang keluarga, ruang makan, ruang duduk, dan sejenisnya. Yang dimaksud dengan ruang pelayan adalah ruang yang berfungsi sebagai penunjang kegiatan fungsi hunian yang berupa antara lain ruang dapur/pantry, gudang, tempat cuci/jemur.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan ruang penunjang ialah antara lain ruang musik, ruang senam pribadi, ruang belajar, ruang tidur pelayan, dan lain-lain yang sejenis, sejauh penambahan tersebut tidak mengganggu privacy dan keamanan tetangga.

Pasal 39

Ayat (1)

Ruang rongga atap (*attic*) adalah ruang penggunaan yang terbentuk oleh bentuk dan struktur atap.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 40

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan bukaan pada ruang rongga atap antara lain dapat berupa jendela, ventilasi dan bukaan lain yang berfungsi sebagai sirkulasi udara/penghawaan atau untuk memasukkan terang cahaya baik cahaya matahari maupun cahaya langit yang diperlukan untuk penerangan alami.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan sarana dan prasarana bangunan gedung antara lain berupa ruang untuk menempatkan peralatan mekanikal dan elektrik yang diperlukan sebagai penunjang berfungsinya bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Ayat (1)

Yang dimaksud bangunan gedung untuk kepentingan umum misalnya: hotel, perkantoran, mall, apartemen.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Yang dimaksud dengan mezanin adalah tingkat bangunan beratap rendah yang terletak menjorok di antara dua tingkat sebuah bangunan gedung, yang cirinya terbuka dan saling terhubung dengan ruangan lainnya.

Pasal 49

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan sarana dan prasarana umum seperti jalur jalan dan/atau jalur hijau, daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, dan/atau menara telekomunikasi, dan/atau menara air.

Yang dimaksud dengan harus mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang adalah bahwa IMB tidak akan diterbitkan apabila tidak dilampirkan rekomendasi dari instansi yang terkait.

Yang dimaksud dengan pihak yang berwenang adalah pihak/instansi yang bertanggung jawab dalam penyelenggaraan prasarana dan sarana yang bersangkutan.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 50
Cukup Jelas

Pasal 51
Yang dimaksud dengan plasma nutfah adalah substansi yang terdapat dalam kelompok makhluk hidup dan merupakan sumber sifat keturunan yang dapat dimanfaatkan dan dikembangkan untuk menciptakan jenis tumbuhan maupun hewan dan jasad renik.

Pasal 52
Ayat (1)
Bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang lingkungan hidup.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 53
Ayat (1)
Daerah tertentu yang tidak dapat dibuat sumur resapan diatur dalam peraturan yang berlaku. Contohnya adalah pada daerah yang mempunyai kedalaman muka air tanah kurang dari 1 meter.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 54
Cukup jelas.

Pasal 55
Cukup Jelas

Pasal 56
Ayat (1)

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

Yang dimaksud dengan “stabil” adalah kondisi struktur bangunan gedung Yang dimaksud dengan “stabil” adalah kondisi struktur bangunan gedung yang tidak mudah terguling, miring, atau tergeser selama umur bangunan yang direncanakan. Yang dimaksud dengan “persyaratan pelayanan” (service ability) adalah kondisi struktur bangunan gedung yang selain memenuhi persyaratan keselamatan juga memberikan rasa aman, nyaman, dan selamat bagi pengguna. Yang dimaksud dengan “keawetan struktur” adalah umur struktur yang panjang (lifetime) sesuai dengan rencana, tidak mudah rusak, aus, lelah (fatigue) dalam memikul beban. Dalam hal bangunan gedung menggunakan bahan bangunan prefabrikasi, bahan bangunan prefabrikasi tersebut harus dirancang sehingga memiliki sistem sambungan yang baik dan andal, serta mampu bertahan terhadap gaya angkat pada saat pemasangan. Perencanaan struktur juga harus

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

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan beban muatan tetap adalah beban muatan mati atau berat sendiri bangunan gedung dan beban muatan hidup yang timbul akibat fungsi bangunan gedung. Yang dimaksud dengan beban muatan sementara selain gempa dan angin, termasuk beban muatan yang timbul akibat benturan atau dorongan angin, dll.

Ayat (3)

Bagian dari struktur seperti rangka, dinding geser, kolom, balok, lantai, lantai tanpa balok, dan kombinasinya.

Ayat (4)

Daktail merupakan kemampuan struktur bangunan gedung untuk mempertahankan kekuatan dan kekakuan yang cukup, sehingga struktur gedung tersebut tetap berdiri walaupun sudah berada dalam kondisi di ambang keruntuhan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 57

Ayat (1)

Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus mempunyai sistem proteksi pasif yang merupakan proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dari kerugian saat terjadi kebakaran. Pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung antara lain dalam penggunaan bahan bangunan dan konstruksi yang tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, dan perlindungan pada bukaan. Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilengkapi dengan sistem proteksi aktif yang merupakan proteksi harta benda terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman. Penyediaan peralatan pengamanan kebakaran sebagai sistem proteksi aktif antara lain penyediaan sistem deteksi dan alarm kebakaran, hidran kebakaran di luar dan dalam bangunan gedung, alat pemadam api ringan, dan/atau sprinkler. Dalam hal pemilik rumah tinggal tunggal bermaksud melengkapi bangunan gedungnya dengan sistem proteksi pasif dan/atau aktif, maka harus memenuhi persyaratan perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu, antara lain:

- Bangunan umum dengan penghuni minimal 500 orang, atau yang memiliki luas lantai minimal 5.000 m², dan/atau mempunyai ketinggian lebih dari 8 lantai;
- Bangunan industri dengan jumlah penghuni minimal 500 orang, atau yang memiliki luas lantai minimal 5.000 m², atau luas site/areal lebih dari 5.000 m², dan/atau terdapat bahan berbahaya yang mudah terbakar; dan Bangunan gedung fungsi khusus.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup Jelas

Pasal 60

Ayat (1)

Sistem pengamanan antara lain dengan melakukan pemeriksaan baik dengan cara manual maupun dengan peralatan detektor terhadap kemungkinan bahwa pengunjung membawa benda-benda berbahaya yang dapat digunakan untuk meledakkan dan/atau membakar bangunan gedung dan/atau pengguna/pengunjung yang ada di dalamnya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas

Pasal 64

Cukup jelas

Pasal 65

Cukup jelas

Pasal 66

Cukup jelas

Pasal 67

Cukup jelas

Pasal 68

Cukup jelas

Pasal 69

Cukup jelas

Pasal 70

Cukup jelas

Pasal 71

Cukup jelas

Pasal 72
Cukup jelas

Pasal 73
Cukup jelas

Pasal 74
Cukup jelas

Pasal 75
Cukup jelas

Pasal 76
Cukup jelas

Pasal 77
Cukup jelas

Pasal 78
Cukup jelas

Pasal 79
Cukup jelas

Pasal 80
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Bangunan pelayanan umum lainnya, seperti kantor pos, kantor polisi, kantor kelurahan, dan gedung parkir. Bangunan gedung parkir baik yang berdiri sendiri maupun yang menjadi satu dengan bangunan gedung fungsi utama, setiap lantainya harus mempunyai sistem ventilasi alami permanen yang memadai. Bukan permanen adalah bagian pada dinding yang terbuka secara tetap untuk memungkinkan sirkulasi udara.

Pasal 81
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Persyaratan ventilasi mekanik/buatan, antara lain:

- Penempatan fan sebagai ventilasi mekanik/ buatan harus memungkinkan pelepasan udara keluar dan masuknya udara segar, atau sebaliknya;
- Bilamana digunakan ventilasi mekanik/buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni;
- Penggunaan ventilasi mekanik/buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung;
- Bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi dengan sistem ventilasi mekanik/buatan untuk pertukaran udara; dan
- Gas buang mobil pada setiap lantai ruang parkir bawah tanah (*basement*) tidak boleh mencemari udara bersih pada lantai lainnya.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pencahayaan alami dapat berupa bukaan pada bidang dinding, dinding tembus cahaya, dan/atau atap tembus cahaya. Dinding tembus cahaya misalnya dinding yang menggunakan kaca. Atap tembus cahaya misalnya penggunaan genteng kaca atau skylight.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Tingkat iluminasi atau tingkat pencahayaan pada suatu ruangan pada umumnya didefinisikan sebagai tingkat pencahayaan rata-rata pada bidang kerja. Yang dimaksud dengan bidang kerja adalah bidang horizontal imajiner yang terletak 0,75 m di atas lantai pada seluruh ruangan. Silau sebagai akibat penggunaan pencahayaan alami dari sumber sinar matahari langsung, langit yang cerah, objek luar, maupun dari pantulan kaca dan sebagainya, perlu dikendalikan agar tidak mengganggu tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung.

Ayat (5)

Pencahayaan darurat yang berupa lampu darurat dipasang pada:

- lobby dan koridor;
- ruangan yang mempunyai luas lebih dari 300 m².

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Sumber air lainnya dapat berupa air tanah, air permukaan, air hujan, dll.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 86

Ayat (1)

Sistem pengolahan air limbah dapat berupa sistem pengolahan air limbah yang berdiri sendiri seperti septic tank atau sistem pengolahan air limbah terintegrasi dalam suatu lingkungan/kawasan/kota.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 87
Cukup jelas.
Pasal 88
Cukup jelas.
Pasal 89
Cukup jelas.
Pasal 90
Cukup jelas.
Pasal 91
Cukup jelas.
Pasal 92
Cukup jelas.
Pasal 93
Cukup jelas.
Pasal 94
Cukup jelas.
Pasal 95
Cukup jelas.
Pasal 96
Cukup jelas.
Pasal 97
Cukup jelas.
Pasal 98
Cukup jelas.
Pasal 99
Cukup jelas.
Pasal 100
Cukup jelas.
Pasal 101
Cukup jelas.
Pasal 102
Cukup jelas.
Pasal 103
Cukup jelas.
Pasal 104
Cukup jelas.
Pasal 105
Cukup jelas.
Pasal 106
Cukup jelas.

Pasal 107
Ayat (1)

Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus mempunyai sistem proteksi pasif yang merupakan proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dari kerugian saat terjadi kebakaran. Pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung antara lain dalam penggunaan bahan bangunan dan konstruksi yang tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, dan perlindungan pada bukaan.

Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilengkapi dengan sistem proteksi aktif yang merupakan proteksi harta benda terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman. Penyediaan peralatan pengamanan kebakaran sebagai sistem proteksi aktif antara lain penyediaan sistem deteksi dan alarm kebakaran, hidran kebakaran di luar dan dalam bangunan gedung, alat pemadam api ringan, dan/atau sprinkler. Dalam hal pemilik rumah tinggal tunggal bermaksud melengkapi bangunan gedungnya dengan sistem proteksi pasif dan/atau aktif, maka harus memenuhi persyaratan perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110

Cukup jelas.

Pasal 111

Cukup jelas.

Pasal 112

Cukup jelas.

Pasal 113

Cukup jelas.

Pasal 114

Cukup jelas.

Pasal 115

Cukup jelas.

Pasal 116

Cukup jelas.

Pasal 117

Cukup jelas.

Pasal 118

Cukup jelas.

Pasal 119

Cukup jelas.

Pasal 120

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Kaidah pembangunan yang berlaku memungkinkan sistem pembangunan seperti desain dan bangun (*design build*), bangun guna serah (*Build, Operate, and Transfer/BOT*), dan bangun milik guna (*Build, Own, Operate/BOO*).

Pasal 121

Ayat (1)

Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 122

Cukup jelas.

Pasal 123

Ayat (1)

Huruf d

Dewatering adalah proses penurunan muka air tanah selama Konstruksi berlangsung selain itu juga diperuntukkan pencegahan kelongsoran akibat adanya aliran tanah pada galian atau bisa dipaparkan sebagai proses pemisahan antara cairan dengan padatan

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 124

Cukup jelas.

Pasal 125

Ayat (1)

Untuk melakukan pembangunan bangunan gedung harus didasarkan pada perencanaan teknis bangunan yang dapat dipertanggungjawabkan.

Ayat (2)

Penyedia jasa yang dimaksud adalah penyedia jasa konstruksi bidang perencanaan teknis bangunan yang terdiri dari perencana arsitektur, struktur, mekanikal dan elektrik/instalasi bangunan gedung dsb.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 126

Ayat (1)

Rencana teknis untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana dapat disiapkan oleh pemilik bangunan gedung dengan tetap memenuhi persyaratan sebagai dokumen perencanaan teknis untuk mendapatkan pengesahan

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

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 127

Cukup jelas.

Pasal 128

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Bagi dokumen rencana teknis yang belum lengkap dikembalikan untuk dilengkapi.

Ayat (3)

Bagi dokumen rencana teknis yang belum lengkap tidak dilakukan penilaian.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 129

Cukup jelas.

Pasal 130

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Perbaikan, perubahan, dan/atau pemugaran bangunan gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung. Tingkat kerusakan bangunan gedung dapat berupa kerusakan ringan, kerusakan sedang, atau kerusakan berat.

Tingkat kerusakan ringan adalah kerusakan terutama pada komponen non struktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dinding partisi/pengisi.

Tingkat kerusakan sedang adalah kerusakan pada sebagian komponen struktural, seperti struktur atap, lantai dan sejenisnya.

Tingkat kerusakan berat adalah kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan.

Pasal 131

Cukup jelas.

Pasal 132

Dokumen pelaksanaan adalah dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan, termasuk gambar-gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) yang merupakan bagian dari dokumen ikatan kerja.

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

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

Keterlaksanaan kontruksi adalah kondisi yang menggambarkan apakah bagian-bagian tertentu dan/atau seluruh bagian bangunan gedung yang dibuat rencana teknisnya dapat dilaksanakan sesuai dengan kondisi di lapangan.

Pasal 133

Cukup jelas.

Pasal 134

Kegiatan masa pemeliharaan kontruksi meliputi pelaksanaan uji coba operasi bangunan gedung dan kelengkapannya, pelatihan tenaga operator yang diperlukan, dan penyiapan buku pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung dan kelengkapannya.

Pasal 135

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

Pasal 136

Huruf a

Cukup Jelas.

Huruf b

Cukup Jelas.

Huruf c

Pedoman pengoperasian dan pemeliharaan adalah petunjuk teknis pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik bangunan gedung (*manual operation and maintenance*).

Huruf d

Cukup Jelas.

Pasal 137

Yang dimaksud dengan penerapan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3) termasuk penerapan Sistem Manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja (SMK3).

Pasal 138

Ayat (1)

Papan nama proyek diberikan bersamaan dengan pemberian IMB atau izin bertahap (IP) yang digunakan sebagai salah satu alat pengendalian oleh pemda dalam melakukan pengawasan pelaksanaan pembangunan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 139

Ayat (1)

Pelaksana pembangunan adalah penyedia jasa konstruksi yang dapat berupa badan usaha atau perorangan yang menyediakan jasa untuk melakukan pembangunan bangunan gedung atau lebih sering dikenal dengan pemborong bangunan atau kontraktor bangunan.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 140

Apabila dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi mengakibatkan kerusakan dan/atau kerugian pada pihak lain menjadi tanggung jawab pihak pelaksanan konstruksi dan/atau pengawas pelaksana dan/atau pemilik bangunan.

Pasal 141

Ayat (1)

Kegagalan pekerjaan konstruksi adalah keadaan hasil pekerjaan konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi pekerjaan sebagaimana disepakati dalam kontrak kerja konstruksi baik sebagian maupun keseluruhan sebagai akibat kesalahan pengguna jasa atau penyedia jasa.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 142

Ayat (1)

Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh pemilik atau dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan pelaksanaan konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Kegiatan manajemen konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pemerintah daerah dapat melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan konstruksi bangunan gedung yang memiliki indikasi pelanggaran terhadap izin mendirikan bangunan gedung dan/atau pelaksanaan konstruksi yang membahayakan lingkungan.

Ayat (2)

Dalam hal pengawasan dilakukan sendiri oleh pemilik bangunan gedung, pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan terutama pada pengawasan mutu dan waktu. Apabila pengawasan dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi, pengawasan pelaksanaan konstruksi meliputi mutu, waktu, dan biaya. Hasil kegiatan pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa laporan kegiatan pengawasan, hasil kaji ulang terhadap laporan kemajuan pelaksanaan konstruksi, dan laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Pasal 143

Ayat (1)

Pemeriksaan kelaikan fungsi dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi, sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung. Apabila pengawasannya dilakukan oleh pemilik, maka pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh dinas berdasarkan laporan pemilik kepada dinas bahwa bangunan gedungnya telah selesai dibangun.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 144

Ayat (1)

Pengawas konstruksi adalah penyedia jasa konstruksi dalam bidang pengawasan proses pelaksanaan pembangunan bangunan gedung yang dilakukan oleh kontraktor bangunan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Dalam melakukan pengawasan konstruksi dapat mengikutsertakan penilik bangunan (*building inspector*) yang bersertifikat.

Dalam hal belum terdapat penilik bangunan, pengawasan konstruksi dilakukan oleh pemerintah daerah dan dapat bekerjasama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan bangunan gedung.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 145

Ayat (1)

Pengawasan pekerjaan pelaksanaan bangunan dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi.

Hasil kegiatan pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa laporan kegiatan pengawasan, hasil kaji ulang terhadap laporan kemajuan pelaksanaan konstruksi, dan laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung berdasarkan tahapan pelaksanaannya.

Ayat (2)

Pengawas pelaksanaan konstruksi bertanggung jawab atas kesesuaian pelaksanaan dilapangan dengan gambar teknis yang disetujui dalam IMB, sehingga apabila terjadi penyimpangan pelaksanaan dari gambar yang disetujui pengawas harus menghentikan sementara pekerjaan dilapangan dan melaporkan ke bupati melalui instansi yang menerbitkan IMB. Selain itu pengawas juga harus melakukan hal yang sama apabila dalam pelaksanaan pembangunan terjadi dampak negatif terhadap lingkungan seperti gangguan getaran pemancangan pondasi yang berakibat pada keretakan bangunan dilokasi sekitarnya, dsb.

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Pengkaji teknis adalah penyedia jasa konstruksi yang memiliki keahlian penelitian dan pengkajian kondisi bangunan beserta kelengkapan instalasi mekanikal dan elektrikalnya.

Ayat (4)

Dalam batasan ketentuan dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan maksudnya adalah struktur, mekanikal elektrikal masih mampu bekerja dalam batasan teknis minimal dan tidak berpotensi membahayakan pengguna bangunan.

Pasal 146

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Pelaksanaan pekerjaan konstruksi harus dilengkapi dengan peralatan pengaman yang melindungi pekerja maupun masyarakat yang ada disekitar lokasi proyek.

Huruf c

Pelaksanaan kegiatan pembangunan bangunan gedung tidak boleh mengakibatkan lingkungan sekitar menjadi kotor dan gangguan lingkungan bagi masyarakat disekitarnya.

Huruf d

Dampak pelaksanaan kegiatan pekerjaan konstruksi seminimal mungkin diupayakan agar tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerusakan pada bangunan disekitar lokasi proyek atau gangguan pada sarana dan prasarana lingkungan yang ada di sekitar proyek.

Pasal 147

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

Pasal 148

Ayat (1)

Yang dimaksud bangunan gedung untuk kepentingan umum misalnya: hotel, perkantoran, mal, apartemen. Pemilik bangunan gedung dapat mengikuti program pertanggung jawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung, bencana alam, dan/atau huru-hara selama pemanfaatan bangunan gedung. Penyediaan ruang ibadah direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat, dicapai, dan diberi rambu penanda, serta dilengkapi dengan fasilitas yang memadai untuk kebutuhan ibadah. Penyediaan ruang ganti direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat/dikenali yang diberi rambu penanda, mudah dicapai, dan dilengkapi dengan fasilitas yang memadai. Penyediaan ruang bayi direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat, dicapai, dan diberi rambu penanda serta dilengkapi dengan fasilitas yang memadai untuk kebutuhan merawat bayi. Penyediaan toilet direncanakan dengan pertimbangan jumlah pengguna bangunan gedung dan mudah dilihat dan dijangkau. Penyediaan tempat parkir direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung, dan tidak mengganggu lingkungan. Tempat parkir dapat berupa pelataran parkir, dalam gedung, dan/atau gedung parkir. Penyediaan sistem komunikasi dan informasi yang meliputi telepon dan tata suara dalam bangunan gedung direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung dan tidak mengganggu lingkungan. Penyediaan tempat sampah direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung, jenis sampah, kemudahan pengangkutan, dengan mempertimbangkan kesehatan pengguna dan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Persyaratan teknis bangunan gedung adalah ketentuan mengenai persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.

Pasal 149

Ayat (1)

Bangunan sebelum dimanfaatkan maksudnya sebelum digunakan untuk aktifitas/kegiatan sesuai IMB yang telah diberikan.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 150
Cukup Jelas

Pasal 151
Cukup Jelas

Pasal 152
Program pertanggungungan antara lain perlindungan terhadap aset dan pengguna bangunan gedung. Kegagalan bangunan gedung dapat berupa keruntuhan konstruksi dan/atau kebakaran.

Pasal 153
Cukup Jelas

Pasal 154
Cukup Jelas

Pasal 155
Cukup Jelas

Pasal 156
Cukup Jelas

Pasal 157
Cukup Jelas

Pasal 158
Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Penyedia jasa pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung adalah badan usaha yang dapat melakukan pekerjaan dan mempunyai kompetensi pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

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

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Ayat (6)
Cukup Jelas

Ayat (7)
Cukup Jelas

Pasal 159
Cukup Jelas

Pasal 160
Cukup Jelas

Pasal 161
Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)

Kegiatan tertentu misalkan kegiatan hari-hari besar, hari kemerdekaan, HUT Kabupaten Banjar, dan sebagainya.

Pasal 162

Cukup Jelas

Pasal 163

Cukup Jelas

Pasal 164

Cukup Jelas

Pasal 165

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Perawatan bangunan gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan yang terjadi pada bangunan gedung. Tingkat kerusakan bangunan gedung dapat berupa kerusakan ringan, kerusakan sedang, atau kerusakan berat. Tingkat kerusakan ringan adalah kerusakan terutama pada komponen non struktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dinding partisi/pengisi.

Pasal 166

Cukup Jelas

Pasal 167

Cukup Jelas

Pasal 168

Cukup Jelas

Pasal 169

Ayat (1)

Huruf a

Dokumen administratif adalah dokumen yang berkaitan dengan pemenuhan persyaratan administratif misalnya dokumen kepemilikan bangunan gedung, kepemilikan tanah, dan dokumen izin mendirikan bangunan gedung. Dokumen pelaksanaan adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung misalnya *as built drawings* dan dokumen ikatan kerja. Dokumen pemeliharaan dan perawatan adalah dokumen hasil kegiatan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung yang meliputi laporan pemeriksaan berkala, laporan pengecekan dan pengujian peralatan dan perlengkapan bangunan gedung, serta laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan bangunan gedung.

Huruf b

Cukup Jelas

Huruf c

Cukup Jelas

Huruf d

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 170

Cukup Jelas

Pasal 171

Cukup Jelas

Pasal 172

Cukup Jelas

Pasal 173

Cukup Jelas

Pasal 174

Cukup Jelas

Pasal 175

Penetapan merupakan proses kegiatan menetapkan suatu bangunan atau kawasan menjadi bangunan atau kawasan yang dilestarikan berdasarkan Keputusan Bupati.

Pasal 176

Ayat (1)

Peraturan perundang-undangan yang terkait adalah Undang-Undang tentang Cagar Budaya.

Ayat (2)

Yang dimaksud mengubah, yaitu kegiatan yang dapat merusak nilai cagar budaya bangunan gedung dan/atau lingkungan yang harus dilestarikan. Perbaikan, pemugaran, dan pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungan yang harus dilestarikan harus dilakukan dengan memperhatikan nilai sejarah dan keaslian bentuk serta pengamanannya sehingga dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya semula, atau dapat dimanfaatkan sesuai dengan potensi pengembangan lain yang lebih tepat berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh pemerintah.

Pasal 177

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

Pasal 178

Cukup Jelas

Pasal 179

Cukup Jelas

Pasal 180

Bangunan gedung dan lingkungan yang dilestarikan dapat berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagiannya, atau sisa-sisanya yang berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan, termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.

Pasal 181

Cukup Jelas

Pasal 182

Cukup Jelas

Pasal 183

Cukup Jelas

Pasal 184

Ayat (1)

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

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Bupati juga dapat mengusulkan bangunan gedung yang dilestarikan yang berskala lokal berdasarkan pertimbangan pembinaan dan kemitraan.

Ayat (5)
Dalam hal pemilik bangunan gedung berkeberatan atas usulan tersebut, Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat berupaya memberikan solusi terbaik bagi pemilik bangunan gedung, misalnya dengan memberikan insentif atau membeli bangunan gedung dengan harga yang wajar.

Ayat (6)
Cukup Jelas

Pasal 185

Ayat (1)
Dalam melakukan identifikasi dan dokumentasi, pemerintah daerah mendorong peran masyarakat yang peduli terhadap pelestarian bangunan gedung.

Ayat (2)
Identifikasi dan dokumentasi dilakukan dengan memanfaatkan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, misalnya sistem informasi geografis, komputerisasi, dan teknologi digital.

Pasal 186

Cukup Jelas

Pasal 187

Cukup Jelas

Pasal 188

Ayat (1)
Pemugaran bangunan gedung yang dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 189

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Dalam pemanfaatan bangunan gedung yang dilestarikan, misalnya untuk bangunan gedung klasifikasi utama, maka secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.

Ayat (3)
Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan di sini antara lain adalah peraturan perundang-undangan di bidang benda cagar budaya.

Ayat (4)
Cukup Jelas
Ayat (5)
Cukup Jelas

Ayat (6)
Cukup Jelas

Pasal 190
Ayat (1)
Cukup Jelas
Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 191
Ayat (1)
Perlindungan bangunan gedung dan lingkungan yang dilestarikan meliputi kegiatan memelihara, merawat, memeriksa secara berkala, dan/atau memugar agar tetap laik fungsi sesuai dengan klasifikasinya.
Ayat (2)
Insentif dapat berupa bantuan pemeliharaan, pemeriksaan berkala, kompensasi pengelolaan gedung, dan/atau insentif lain berdasarkan perundang-undangan. Insentif bantuan pemeliharaan, perawatan, dan/atau pemeriksaan berkala diberikan untuk bangunan gedung yang tidak dimanfaatkan secara komersial, seperti hunian atau museum. Insentif dalam bentuk kompensasi diberikan untuk bangunan gedung yang dimanfaatkan secara komersial seperti hotel atau sarana wisata (toko cinderamata).

Pasal 192
Ayat (1)
Cukup Jelas
Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 193
Ayat (1)
Cukup Jelas
Ayat (2)
Cukup Jelas
Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 194
Cukup Jelas

Pasal 195
Cukup Jelas

Pasal 196
Cukup Jelas

Pasal 197
Ayat (1)
Yang dimaksud dengan dokumentasi bangunan pelestarian adalah pendataan meliputi gambar teknis, foto, spesifikasi bahan, dan lain-lain.
Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 198
Cukup Jelas
Pasal 199
Cukup Jelas
Pasal 200
Cukup Jelas
Pasal 201
Cukup Jelas
Pasal 202
Cukup Jelas
Pasal 203
Cukup Jelas
Pasal 204
Cukup Jelas
Pasal 205
Cukup Jelas
Pasal 206
Cukup Jelas
Pasal 207
Cukup Jelas
Pasal 208
Cukup Jelas
Pasal 209
Cukup Jelas

Pasal 210
Ayat (1)
Cukup Jelas
Ayat (2)
Huruf a
Cukup Jelas

Huruf b

Bangunan dengan struktur khusus adalah bangunan yang menggunakan struktur khusus untuk mendukung kekhususan bangunan yang dirancang oleh konsultan perencanaan/arsitek seperti beton pratekan, rangka ruang berbentang besar, baja bentang besar, struktur yang tidak lazim baik bentang ataupun jenisnya, struktur yang berpotensi membahayakan lingkungan sekitar, atau bangunan dengan basement lebih dari dua lapis.

Ayat (3)
Cukup Jelas
Ayat (4)
Cukup Jelas
Ayat (5)
Cukup Jelas
Ayat (6)
Cukup Jelas

Pasal 211
Cukup Jelas
Pasal 212
Cukup Jelas
Pasal 213
Cukup Jelas

Pasal 214

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Huruf a

Cukup Jelas

Huruf b

Cukup Jelas

Huruf c

Yang dimaksud dengan masyarakat ahli adalah seseorang, kelompok atau badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya dibidang bangunan gedung dan atau bangunan dan ahli/pakar di bidangnya.

Huruf d

Yang dimaksud dengan unsur Pemerintah Daerah yang kompeten adalah instansi Pemerintah Daerah yang berkompetensi dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung dan atau bangunan.

Pasal 215

Cukup Jelas

Pasal 216

Cukup Jelas

Pasal 217

Cukup Jelas

Pasal 218

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung adalah pertimbangan teknis yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 219

Cukup Jelas

Pasal 220

Cukup jelas.

Pasal 221

Cukup jelas.

Pasal 222

Cukup jelas.

Pasal 223

Cukup jelas.

Pasal 224

Cukup jelas.

Pasal 225

Cukup jelas.

Pasal 226

Cukup jelas.

Pasal 227

Cukup jelas.

Pasal 228

Cukup jelas.

Pasal 229

Cukup jelas.

Pasal 230

Cukup jelas.

Pasal 231

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan persyaratan teknis penyelenggaraan bangunan gedung adalah semua ketentuan atau peraturan atau standar teknis yang berlaku universal.

Pasal 232

Cukup jelas.

Pasal 233

Cukup jelas.

Pasal 234

Cukup jelas.

Pasal 235

Cukup jelas.

Pasal 236

Cukup jelas.

Pasal 237

Cukup jelas.

Pasal 238

Cukup jelas.

Pasal 239

Cukup jelas.

Pasal 240

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan penolakan permohonan SLF pada ayat ini adalah permohonan SLF yang ditolak setelah pembayaran retribusi.

Pasal 241

Cukup jelas.

Pasal 242

Cukup jelas.

Pasal 243

Cukup jelas.

Pasal 244

Cukup jelas.

Pasal 245

Cukup jelas.

Pasal 246

Cukup jelas.

Pasal 247

Cukup jelas.

Pasal 248

Cukup jelas.

Pasal 249

Cukup jelas.

Pasal 250

Cukup jelas.

Pasal 251

Cukup jelas.

Pasal 252

Cukup jelas.

Pasal 253

Cukup jelas.

Pasal 254

Cukup jelas.

Pasal 255

Cukup jelas.

Pasal 256

Cukup jelas.

Pasal 257

Cukup jelas.

Pasal 258

huruf a

IMB diklasifikasikan yaitu a. Bangunan Tidak Komersial

b. Bangunan Komersial

c. Bangunan Pelengkap

sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 08 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu.

huruf b

Cukup Jelas

Pasal 259

Cukup jelas.

Pasal 260

Cukup jelas.

Pasal 261

Cukup jelas.

Pasal 262

Cukup jelas.

Pasal 263

Cukup jelas.

Pasal 264

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Materi masukan, usulan, dan pengaduan dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi identifikasi ketidaklaikan fungsi, dan/atau tingkat gangguan dan bahaya yang ditimbulkan, dan/atau pelanggaran ketentuan perizinan, dan lokasi bangunan gedung, serta kelengkapan dan kejelasan data pelapor. Masukan, usulan, dan pengaduan tersebut disusun dengan dasar pengetahuan di bidang teknik pembangunan bangunan gedung, misalnya laporan tentang gejala bangunan gedung yang berpotensi akan runtuh.

Pasal 265

Ayat (1)

Masyarakat dapat menyampaikan masukan teknis keahlian untuk peningkatan kinerja bangunan gedung yang responsif terhadap kondisi geografi, faktor-faktor alam, dan/atau lingkungan yang beragam. Masyarakat adat menyampaikan masukan nilai-nilai arsitektur bangunan gedung yang memiliki kearifan lokal dan norma tradisional untuk pelestarian nilai-nilai sosial budaya setempat.

Masukan teknis keahlian adalah pendapat anggota masyarakat yang mempunyai keahlian di bidang bangunan gedung yang didasari ilmu pengetahuan dan teknologi (iptek) atau pengetahuan tertentu dari kearifan lokal terhadap penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk tinjauan potensi gangguan,

Menjaga ketertiban dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat berupa menahan diri dari sikap dan perilaku untuk ikut menciptakan ketenangan, kebersihan, dan kenyamanan.

Mencegah perbuatan kelompok dilakukan dengan melaporkan kepada pihak berwenang apabila tidak dapat dilakukan secara persuasif dan terutama sudah mengarah ke tindakan kriminal.

Mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung seperti merusak, memindahkan, dan/atau menghilangkan peralatan dan perlengkapan bangunan gedung.

Mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung seperti menghambat jalan masuk ke lokasi dan/atau meletakkan benda-benda yang dapat membahayakan keselamatan manusia dan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 266

Cukup jelas.

Pasal 267

Cukup jelas.

Pasal 268

Cukup jelas.

Pasal 269

Cukup jelas.

Pasal 270

Cukup jelas.

Pasal 271

Ayat (1)

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 teknis tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 272

Ayat (1)

Pendapat dan pertimbangan masyarakat yang dimaksud berkaitan dengan:

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 273

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 274

Cukup jelas.

Pasal 275

Cukup jelas.

Pasal 276

Cukup jelas.

Pasal 277

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Pendampingan pembangunan dapat dilakukan melalui kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan, dan pemberian tenaga pendampingan teknis kepada masyarakat.

Huruf b

Pemberian bantuan percontohan rumah tinggal dapat dilakukan melalui pemberian stimulan berupa bahan bangunan yang dikelola bersama oleh kelompok masyarakat secara bergulir.

Huruf c

Bantuan penataan bangunan dan lingkungan dapat dilakukan melalui penyiapan rencana penataan bangunan dan lingkungan serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman. Yang dimaksud dengan bangunan dan lingkungan yang :

- a. Aman adalah secara struktur bangunan memenuhi persyaratan teknis bangunan.

- b. Sehat adalah memenuhi persyaratan kesehatan.
- c. Serasi adalah selaras dengan tata ruang dan estetika kota.

Pasal 278

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 279

Yang dimaksud kawasan/lingkungan tertentu antara lain kawasan yang status kepemilikan tanahnya tidak memenuhi syarat, kawasan yang luas kepemilikan tanahnya tidak memenuhi persyaratan rencana kota, lingkungan kumuh, dan lain-lain

Pasal 280

Yang dimaksud dengan kawasan/lingkungan tertentu dapat ditetapkan sebagai lokasi program perbaikan kampung adalah lingkungan kumuh.

Pasal 281

Cukup jelas.

Pasal 282

Cukup jelas.

Pasal 283

Cukup jelas.

Pasal 284

Cukup jelas.

Pasal 285

Cukup jelas.

Pasal 286

Cukup Jelas.

Pasal 287

Cukup Jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANJAR NOMOR 4

Salinan sesuai dengan aslinya :
KEPALA BAGIAN HUKUM,

ttd

HJ. SITI MAHMUDAH, SH, MH
NIP.19751108.199903.2.005

