



PERATURAN DAERAH KABUPATEN GUNUNG MAS

NOMOR 32 TAHUN 2011

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI GUNUNG MAS,

- Menimbang : a. bahwa untuk menata pembangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Pembangunan yang berwawasan lingkungan perlu dilakukan Penertiban dan Penataan Bangunan dalam wilayah Kabupaten Gunung Mas;
- b. bahwa dalam rangka menjamin keselamatan masyarakat dan guna tercapainya keserasian dan kelestarian lingkungan, dipandang perlu adanya penertiban dan pengaturan atas pelaksanaan mendirikan, memanfaatkan dan merobohkan bangunan ;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b Konsideran ini, maka perlu mengatur bangunan gedung dalam Peraturan Daerah Kabupaten Gunung Mas.

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3046);
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
5. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1992 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3480);
6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670);
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);
8. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);

9. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
10. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Katingan, Kabupaten Seruyan, Kabupaten Sukamara, Kabupaten Lamandau, Kabupaten Gunung Mas, Kabupaten Pulang Pisau, Kabupaten Murung Raya, Kabupaten Barito Timur, di Propinsi Kalimantan Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 18, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
11. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
12. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4289);
13. 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 4844);
14. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1980 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3186);
15. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991, tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3445);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1993 tentang Prasarana dan Lalu Lintas Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1993 Nomor 63 ,Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3529);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 69 ,Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3373);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3660);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 1998 tentang Kawasan Suaka Alam dan Kawasan Pelestarian Alam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3776);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);

22. Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
24. 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);
25. 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)
26. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
27. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kabupaten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
28. Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-undangan;
29. Peraturan Daerah Kabupaten Gunung Mas Nomor 11 Tahun 2004 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan;
30. Peraturan Daerah Kabupaten Gunung Mas Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Daerah Yang Menjadi Kewenangan Kabupaten Gunung Mas;
31. Peraturan Daerah Kabupaten Gunung Mas Nomor 10 Tahun 2008 tentang Bangunan dan Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Gunung Mas Tahun 2008 Nomor 101);

Dengan Persetujuan Bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN GUNUNG MAS**

Dan

BUPATI GUNUNG MAS

MEMUTUSKAN :

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH KABUPATEN GUNUNG MAS TENTANG
BANGUNAN GEDUNG.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Gunung Mas;
2. Pemerintahan Daerah adalah Penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia Sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
4. Bupati adalah Bupati Gunung Mas.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
6. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang Pekerjaan Umum;
7. Kepala Daerah adalah Bupati Gunung Mas;
8. Pejabat yang ditunjuk dalam Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Gunung Mas;
9. Pejabat yang ditunjuk dalam penyelenggaraan pelayanan di bidang pengendalian lingkungan hidup adalah Kepala Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Gunung Mas ;
10. Pejabat yang ditunjuk dalam melaksanakan pelayan terpadu satu pintu adalah Kepala Kantor Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Gunung Mas;
11. Instansi Teknis Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Gunung Mas;
12. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang berfungsi untuk tempat penyimpanan, perlindungan, pelaksanaan kegiatan yang mendukung terjadinya aliran yang menyatu dengan tempat kedudukan yang sebagian atau seluruhnya berada di atas, atau di dalam tanah dan atau air ;
13. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/ atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus;
14. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya;
15. Bangunan Gedung Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya ;

16. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang didalam pembangunan dan / atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan / atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya;
17. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun ;
18. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun ;
19. Bangunan sementara / darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan yang dinyatakan kurang dari 5 tahun ;
20. Keterangan Rencana Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu ;
21. Ijin Mendirikan Bangunan Gedung adalah perijinan yang diberikan Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku ;
22. Permohonan izin mendirikan bangunan gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapat ijin mendirikan bangunan gedung;
23. Kapling adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan ;
24. Garis Sempadan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kapling/ pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan ;
25. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan ;
26. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan ;
27. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan / daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;
28. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan / penghijauan dan luas tanah perpetakan / daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan ;
29. Koefisien Tapak Bangunan yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basement dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan ;
30. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW Kota adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah ;
31. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan ;
32. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan;
33. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya maupun dari segi ekosistem ;
34. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan ;

35. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Pemerintah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung;
36. Mendirikan bangunan ialah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan tersebut;
37. Mengubah bangunan ialah pekerjaan mengganti dan/atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut ;
38. Merobohkan bangunan ialah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan atau konstruksi ;
39. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun Standar Internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung ;
40. Syarat Zoning adalah ketentuan penggunaan atas lahan terhadap pendirian bangunan dan ketentuan teknis bangunan sesuai peraturan perundangan yang berlaku ;
41. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan perencanaan, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas rencana arsitektur, struktur, mekanikal/elektrikal, tata ruang luar, tata ruang dalam /interior, serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya dan perhitungan teknis pendukung sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku ;
42. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung yang disusun secara tertulis dan professional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian maupun pembongkaran gedung ;
43. 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 masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus perkasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu ;
44. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung ;
45. Penyedia bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung;
46. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung ;
47. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan ;
48. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keamdalanan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu Laik Fungsi ;
49. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap Laik Fungsi ;
50. Pemugaran bangunan gedung yang di lestarikan adalah kegiatan memperbaiki/memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya;
51. Pelestarian adalah kegiatan pemeliharaan, perawatan serta pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keindahan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki;
52. Pembina penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik, sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keamdalanan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum ;
53. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan adalah orang perorangan atau badan hukum yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencanaan teknis pelaksanaan konstruksi, termasuk pengkajian teknis bangunan gedung dan Penyedia Jasa Kontruksi lainnya ;

54. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan hasil pemeriksaan dan/ atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah ;
55. Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) adalah bagian mengenai identifikasi dampak-dampak dari suatu rencana dan/atau ternyata yang tidak wajib dilengkapi dengan Amdal ;
56. Dokumen Pelaksanaan adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi rencana teknis dan syarat-syarat, gambar-gambar *workshop, as built drawing* dan dokumen ikatan kerja ;
57. Pengaturan adalah penyusunan dan pelembagaan peraturan perundangundangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalnya di masyarakat;
58. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan bedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung ;
59. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud;
60. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung ;
61. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, member masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung ;
62. Dengar pendapat publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah/pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung ;
63. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan, peraturan perundang-undangan bidang bangunan dan upaya penegakan hukum.

BAB II

MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

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

Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:

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

Pasal 4

Ruang lingkup dalam Peraturan daerah meliputi:

- a. kewenangan kepala daerah;
- b. fungsi bangunan gedung;
- c. persyaratan bangunan gedung;
- d. penyelenggaraan bangunan gedung;
- e. peran masyarakat;
- f. pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung;
- g. sanksi

BAB III

KEWENANGAN KEPALA DAERAH

Pasal 5

(1) Kepala Daerah berwenang :

- a. menerbitkan ijin sepanjang persyaratan teknis dan administratif sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;
 - b. memberikan ijin atau menentukan lain dari ketentuan – ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini, dengan mempertimbangkan ketertiban umum, keserasian lingkungan, keselamatan dan keamanan jiwa manusia setelah mendengar pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung;
 - c. menghentikan atau menutup kegiatan yang dilakukan dalam bangunan yang tidak sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam perijinan, sampai dengan pemilik bangunan memenuhi persyaratan yang ditetapkan;
 - d. memerintahkan untuk melakukan perbaikan terhadap bangunan atau bagian bangunan, bangunan-bangunan dan pekarangan atau lingkungan untuk pencegahan terhadap gangguan kesehatan dan atau keselamatan manusia / lingkungan, setelah mendengar pendapat dari Tim Ahli Bangunan Gedung;
 - e. memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan, atau pembongkaran prasarana dan sarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau tanah;
 - f. dapat menetapkan kebijakan terhadap bangunan dan atau lingkungan khusus dari ketentuan–ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan atau keselamatan masyarakat dan atau keamanan negara setelah mendengar pendapat dari Tim Ahli Bangunan Gedung;
 - g. dapat menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur lokal / tradisional setelah mendengar pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung ;
- (2) Bupati dapat menunjuk pejabat untuk menerbitkan IMB yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Bupati.
- (3) Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk, berwenang memasuki halaman, pekarangan, dan atau bangunan dalam rangka melakukan pemeriksaan kesesuaian pelaksanaan pembangunan atau pemanfaatan bangunan sesuai dengan fungsinya.

BAB IV**FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG****Bagian Pertama****Umum****Pasal 6**

- (1) Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keamdalan bangunan gedungnya.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung meliputi fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya , serta fungsi khusus.
- (3) Satu bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

Bagian Kedua**Penetapan Fungsi Bangunan****Pasal 7**

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun dan rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk musholla, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan wihara dan bangunan kelenteng.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal dan bangunan gedung tempat penyimpanan.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium dan bangunan gedung pelayanan umum.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaranya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan / atau mempunyai resiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh menteri.

Bagian Ketiga**Klasifikasi Bangunan****Pasal 8**

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, permanensi, resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, tingkat ketinggian dan/atau kepemilikan.

- (2) Klasifikasi kompleksitas bangunan gedung meliputi:
 - a. Bangunan gedung sederhana ;
 - b. Bangunan gedung tidak sederhana ; dan
 - c. Bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi permanensi bangunan gedung meliputi :
 - a. Bangunan gedung permanen ;
 - b. Bangunan gedung semi permanen; dan
 - c. Bangunan gedung darurat atau sementara.
- (4) Klasifikasi resiko kebakaran meliputi :
 - a. Bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi ;
 - b. Bangunan gedung tingkat resiko kebakaran sedang ; dan
 - c. Bangunan gedung tingkat resiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi :
 - a. Bangunan gedung di lokasi padat ;
 - b. Bangunan gedung di lokasi sedang ; dan
 - c. Bangunan gedung di lokasi renggang.
- (6) Klasifikasi tingkat ketinggian meliputi :
 - a. Bangunan gedung rendah (jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan empat lantai) ;
 - b. Bangunan gedung sedang (jumlah lantai bangunan gedung lima lantai sampai dengan delapan lantai) ; dan
 - c. Bangunan gedung tinggi (jumlah lantai bangunan gedung lebih dari delapan lantai).
- (7) Klasifikasi menurut kepemilikan meliputi :
 - a. Bangunan gedung milik negara ;
 - b. Bangunan gedung milik badan usaha ; dan
 - c. Bangunan gedung milik perorangan.

Pasal 9

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

Bagian Keempat

Perubahan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 10

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB gedung.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan sesuai peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kota, RDTR, dan /atau RTBL.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam IMB gedung.

BAB V**PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG****Bagian Pertama****Umum****Pasal 11**

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:
 - a. status hak atas tanah, dan / atau ijin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah ;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung ; dan
 - c. IMB gedung ;
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keamalan bangunan gedung.
- (4) Pemerintah Daerah wajib melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan Pembinaan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.
- (5) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana akan diatur lebih lanjut oleh Kepala Daerah.

Bagian Kedua**Persyaratan Administratif Bangunan Gedung****Paragraf 1****Umum****Pasal 12**

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (2), dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2**Status Hak Atas Tanah****Pasal 13**

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

Paragraf 3

Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 14

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf b, merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang diterbitkan oleh Bupati berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kegiatan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan dan dilakukan secara periodik.
- (3) Status kepemilikan bangunan gedung dapat terpisah dari status kepemilikan tanahnya.
- (4) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (5) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain berdasarkan persetujuan pemilik tanah.
- (6) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik baru harus memenuhi ketentuan:
 - a. memastikan bangunan gedung tersebut dalam kondisi laik fungsi sebelum memanfaatkan bangunan gedung; dan
 - b. memenuhi persyaratan yang berlaku selama memanfaatkan bangunan gedung.

Paragraf 4

IMB

Pasal 15

- (1) Setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan gedung dan/atau bangun bangunan wajib memiliki IMB.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, melalui proses permohonan IMB.
- (3) Pemerintah daerah wajib memberikan KRK untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB.
- (4) KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:
 - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
 - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung dibawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
 - d. Garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - e. KDB maksimum yang diizinkan;
 - f. KLB maksimum yang diizinkan;
 - g. KDH minimum yang diwajibkan;
 - h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
 - i. jaringan utilitas Kabupaten.
- (5) Dalam KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

- (6) KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

Pasal 16

- (1) Setiap orang dalam mengajukan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) wajib melengkapi dengan:
 - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13;
 - b. data pemilik bangunan gedung;
 - c. rencana teknis bangunan gedung; dan
 - d. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Untuk proses pemberian IMB bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, harus mendapat pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (4) Permohonan IMB yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh Bupati, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.
- (5) IMB merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum Kabupaten.
- (6) Penerbitan IMB dikenakan retribusi sesuai ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah.

Pasal 17

- (1) Setiap orang/badan untuk memperoleh IMB wajib mengajukan surat permohonan kepada Bupati.
- (2) Pengajuan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengisi formulir dengan melampirkan :
 - a. syarat umum:
 1. fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP);
 2. fotocopy/salinan akta pendirian untuk pemohon berbadan hukum;
 3. surat kuasa pengurusan apabila dikuasakan; dan
 4. fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB tahun terakhir.
 - b. syarat administratif:
 1. fotocopy tanda bukti kepemilikan tanah/penguasaan tanah;
 2. surat perjanjian penggunaan tanah bagi pemohon yang menggunakan tanah bukan miliknya;
 3. fotocopy status kepemilikan bangunan;
 4. fotocopy IMB lama dan fotocopy Sertifikat Laik Fungsi (SLF) lama, khusus untuk pengajuan IMB perluasan dan/atau tambahan dan/atau perubahan bangunan.
 - c. syarat teknis:
 1. KRK;
 2. gambar rencana teknis bangunan;
 3. gambar dan perhitungan konstruksi beton /baja/kayu apabila bertingkat dan memiliki bentang besar;
 4. data hasil penyelidikan tanah bagi yang disyaratkan;
 5. hasil kajian lingkungan bagi bangunan gedung yang diwajibkan, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 6. persyaratan lain yang diperlukan sesuai spesifikasi bangunan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Prosedur dan Tata Cara penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati dan harus diselenggarakan secara mudah, akurat, tepat waktu dan transparan.

Pasal 18

- (1) Permohonan IMB ditangguhkan penyelesaiannya apabila:
 - a. persyaratan administratif dan teknis kurang lengkap dan/atau tidak benar; dan/atau
 - b. terjadi sengketa hukum.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, harus dipenuhi paling lambat dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak dikirimkannya surat penangguhan.
- (3) Penangguhan penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.

Pasal 19

Bupati menolak permohonan IMB apabila:

- a. fungsi bangunan gedung yang diajukan tidak sesuai dengan peruntukan tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4); dan
- b. pemohon tidak dapat melengkapi persyaratan yang kurang lengkap dan/atau tidak benar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf a atau sengketa hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf b tidak terselesaikan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat penangguhan.

Pasal 20

- (1) Bupati dapat membekukan IMB apabila ternyata terdapat sengketa, pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun.
- (2) Pemegang IMB diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan atau membela diri terhadap keputusan pembekuan IMB.
- (3) Prosedur dan Tata Cara pembekuan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 21

- (1) Bupati dapat membatalkan/mencabut IMB apabila:
 - a. IMB yang diterbitkan berdasarkan kelengkapan persyaratan izin yang diajukan dan keterangan pemohon ternyata kemudian dinyatakan tidak benar oleh putusan pengadilan;
 - b. pelaksanaan pembangunan dan atau penggunaan bangunan gedung menyimpang dari ketentuan atau persyaratan yang tercantum dalam IMB;
 - c. dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal IMB itu diterbitkan, pemegang IMB masih belum melakukan pekerjaan;
 - d. pelaksanaan pekerjaan pembangunan bangunan gedung telah berhenti selama 12 (dua belas) bulan.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat diperpanjang apabila sebelumnya ada pemberitahuan disertai alasan tertulis dari pemegang IMB.

Pasal 22

- (1) Dinas melakukan penelitian lebih mendalam mengenai rencana arsitektur, konstruksi dan instalasi terhadap setiap permohonan IMB untuk bangunan gedung bertingkat dan/bangunan gedung besar;
- (2) Apabila dari hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat kekurangan, maka pemohon akan diberitahukan dan/atau dipanggil untuk segera melengkapinya.

Pasal 23

Kegiatan yang tidak memerlukan IMB adalah:

- a. pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan/perbaikan ringan bangunan gedung yang tidak merubah denah bangunan, bentuk arsitektur dan struktur bangunan kecuali bangunan yang dilestarikan;
- b. membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m² (satu meter persegi) dengan sisi mendatar terpanjang tidak lebih dari 2 (dua) meter;
- c. membuat kolam hias, taman dan patung-patung , tiang bendera, sandung di halaman pekarangan rumah;
- d. mendirikan kandang binatang peliharaan yang tidak menimbulkan gangguan bagi kesehatan di halaman belakang dengan volume ruang tidak lebih dari 12 m³ (dua belas meter kubik);
- e. bangunan sementara atau darurat;

Bagian Ketiga Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1 Umum

Pasal 24

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 2

Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 25

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
 - a. RT/RW Kabupaten ;
 - b. RDTR ; dan
 - c. RTBL untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (3) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan Instansi Teknis Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

- (4) Setiap orang atau badan yang memerlukan informasi tentang peruntukan lokasi atau ketentuan Tata Bangunan dan Lingkungan pada setiap persyaratan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan yang ditetapkan Kepala Daerah sesuai ketentuan yang berlaku dan dituangkan dalam syarat zoning dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan.
- (5) Untuk pembangunan di atas jalan umum, saluran, atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan daerah, atau di bawah/di atas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.

Pasal 26

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

Pasal 27

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB.
- (2) KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan / resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW atau yang diatur dalam RTBL atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk KDB Maksimal jika belum ditentukan lain, yaitu :
 - a. Bangunan Umum maksimum 50% (bangunan 50%, lahan terbuka 50%).
 - b. Bangunan Perdagangan dan jasa maksimum 75% (bangunan 75%, lahan terbuka 25%)
 - c. Bangunan Pendidikan maksimum 60% (bangunan 60%, lahan terbuka 40%).
 - d. Bangunan Industri maksimum 50% (bangunan 50 % lahan terbuka 50%).
 - e. Bangunan Perumahan maksimum 75% (bangunan 75 % lahan terbuka 25%).
 - f. Bangunan Kelembagaan maksimum 75% (bangunan 75%, lahan terbuka 25%)
 - g. Bangunan Campuran maksimum 75% (bangunan 75% lahan terbuka 25%).
 - h. Bangunan Khusus maksimum 40% (bangunan 40%, lahan terbuka 60%).
- (5) Penetapan KDB didasarkan pada luas kapling/persil, peruntukan atau fungsi lahan, dan daya dukung lingkungan.

Pasal 28

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (2) Jika belum ditetapkan, Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ditetapkan maksimum $4 \times$ KDB.

- (3) KLB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan / resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (4) Persyaratan ketinggian bangunan ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai bangunan.
- (5) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai bangunan didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur kota.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan besaran kepadatan dan ketinggian bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati

Pasal 29

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH minimum 10%.

Pasal 30

- (1) Untuk keperluan penyediaan rencana terbuka hijau pekarangan yang memadai, lantai basement (Koefisien Tapak Basement) pertama (B-1) tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan (di atas tanah) dan atap basement kedua (B-2) yang di luar tapak bangunan harus berkedalaman sekurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah tempat penanaman.
- (2) Penetapan besar Koefisien Tapak Basement (KTB) maksimum didasarkan pada batas KDH minimum yang ditetapkan.

Pasal 31

- (1) Ketinggian bangunan ditentukan sesuai dengan RTRW/RDTRK/RTBL.
- (2) Untuk masing – masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Instansi Teknis Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan serta keserasian lingkungan.
- (3) Ketinggian maksimum bangunan di sekitar Bandara Perintis Kurun ditetapkan berdasarkan pedoman pembangunan bandara mengenai jarak bebas runway dengan kawasan terbangun disesuaikan dengan Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan yang berlaku.
- (4) Apabila pada suatu lokasi terdapat lebih dari satu nilai ketetapan batasan ketinggian bangunan, maka nilai ketetapan batasan ketinggian bangunan paling besar yang menjadi arahan untuk ketinggian bangunan yang baru dan berlaku pada keseluruhan lingkup lokasi tersebut.
- (5) Apabila terdapat pelampaian ketinggian bangunan, maka pengenaan denda/sanksi pelampaian ketinggiannya diperhitungkan secara proporsional terhadap luas lantai yang melanggar tersebut.

- (6) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya harus berjarak dengan persil tetangga.

Pasal 32

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan garis sempadan bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW Kabupaten, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (2) Penetapan garis sempadan bangunan gedung yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan), tepi sungai, tepi danau, dan/atau jaringan tegangan tinggi ditentukan berdasarkan lebar jalan, rencana jalan, lebar sungai, fungsi jalan, peruntukan kapling atau kawasan dan pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Letak garis sempadan jalan ke pondasi bangunan terluar, bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar ruang milik jalan (Rumija) dihitung dari tepi jalan / pagar.
- (4) Garis sempadan jalan masuk ke kapling bilamana tidak ditentukan lain adalah berhimpit dengan batas terluar garis pagar.
- (5) Pembuatan jalan masuk harus mendapat ijin dari Instansi Teknis Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai penentuan garis sempadan jalan diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 33

- (1) Untuk sungai tidak bertanggul berkedalaman kurang dari 3 (tiga) meter garis sempadannya adalah 10 (sepuluh) meter.
- (2) Sungai tidak bertanggul berkedalaman 3 (tiga) meter sampai dengan 20 meter (dua puluh) garis sempadan sungainya adalah 15 (lima belas) meter.
- (3) Sungai berkedalaman lebih dari 20 (dua puluh) meter adalah 30 (tiga puluh) meter.
- (4) Sedangkan untuk lebar sungai yang kurang dari 5 meter, letak garis sempadan adalah 2,5 meter.
- (5) Garis sempadan mata air apabila tidak ditentukan lain, adalah sekurang-kurangnya radius 200 (dua ratus) meter dari tepi mata air.
Sempadan saluran air limbah atau air hujan apabila tidak ditentukan lain, cukup untuk jalan inspeksi sekurang-kurangnya 5 (lima) meter pada kondisi tanah lereng.
- (6) Pemanfaatan ruang pada kawasan sempadan sungai terbatas pada kegiatan yang mendukung pengembangan transportasi seperti dermaga sandar untuk angkutan penyeberangan.

Pasal 34

Garis sempadan disekitar antena Non Directional Beacon (NDB) :

- a. Apabila tidak ditentukan lain sampai dengan radius 1000 (seribu) meter dari antenna tidak diperkenankan ada bangunan metal seperti konstruksi kerangka baja, tiang listrik dan lain-lain yang melebihi ketinggian 40 (empat puluh) meter;
- b. Di dalam lokasi perletakan NDB apabila tidak ditentukan lain batas tanah 200 (dua ratus) meter x 200 (dua ratus) meter bebas bangunan dan benda tumbuh.

Pasal 35

- (1) Garis sempadan pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berhimpit dengan batas terluar ruang milik jalan.
- (2) Garis pagar disudut persimpangan jalan ditentukan dengan serongan/lengkungan atas dasar fungsi dan peranan jalan dengan ketinggian maksimum 1,5 meter dari permukaan halaman / trotoar dengan bentuk transparan dan tembus pandang.
- (3) Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan ditentukan maksimum 2,00 meter dari permukaan halaman / trotoar dengan bentuk transparan atau tembus pandang.
- (4) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping dan belakang yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 m dari batas kapling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.

Pasal 36

- (1) Garis konstruksi terluar loteng bangunan yang berderet sejajar dengan arah jalan di sekeliling bangunan, bilamana tidak ditentukan lain, adalah separuh dari ketentuan sempadan garis pondasi bangunan terluar bersangkutan dikurangi paling sedikit 1 (satu) meter.
- (2) Garis konstruksi terluar loteng bangunan tidak dibenarkan melewati batas perkarangan yang bebatasan dengan tetangga.
- (3) Setiap persil/pekarangan harus dilengkapi dengan saluran pembuangan atau peresapan air hujan.
- (4) Pembangunan sampai batas persil harus memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - a. menjamin adanya peredaran udara bersih dan sinar matahari yang cukup;
 - b. menjamin adanya keamanan terhadap bahaya kebakaran;
 - c. menjamin terhindarnya gangguan terhadap tetangga.

Pasal 37

- (1) Teras/balkon tidak dibenarkan diberi dinding sebagai ruang tertutup.
- (2) Balkon bangunan tidak dibenarkan mengarah/menghadap ke kapling tetangga.
- (3) Garis terluar balkon bangunan tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.

Pasal 38

- (1) Garis terluar suatu teritis/oversteek yang menghadap ke arah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (2) garis sempadan bangunan ditetapkan berhimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atau suatu tritis/oversteek harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah.
- (3) Dilarang menempatkan lubang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.
- (4) Perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan disebelahnya, disyaratkan harus membuat dinding baru tersendiri.

Pasal 39

- (1) Jarak antara masa/blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kapling atau antara kapling minimum adalah 2 meter.
- (2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa/blok bangunan dengan bangunan di sekitarnya sekurang-kurangnya 2 meter dan 1 meter dengan batas kapling.
- (3) Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai jarak antara masa/blok bangunan yang satu dengan lainnya ditambah dengan 0,5 meter;
- (4) Jarak bebas bangunan pada Runway (landas pacu) sesuai dengan KKOP Bandara Perintis Kurun dengan diameter ring zona bebas bangunan sebesar 315 meter.

Pasal 40

- (1) Untuk daerah terbangun yang kurang atau tidak teratur dan berkondisi bangunan sedang atau buruk, maka penerapan garis sempadan dilaksanakan pada saat diselenggarakan program peremajaan atau rehabilitasi lingkungan.
- (2) Untuk daerah terbangun yang sudah teratur dan berkondisi permanen, namun tidak memenuhi syarat garis sempadan bangunannya, maka penerapan garis sempadan tersebut dilakukan pada saat bangunan-bangunan tersebut melakukan perombakan, peremajaan, rehabilitasi atau renovasi, atau pada keadaan khusus (misalnya dilakukan proyek pelebaran jalan).
- (3) Untuk daerah yang masih kosong, penerapannya ditetapkan sedini mungkin dengan cara persyaratan tersebut dicantumkan dalam IMB.
- (4) Disamping garis sempadan bangunan, juga diatur jarak antara bangunan dan batas kapling, untuk jarak samping kiri, kanan, dan belakang.

Pasal 41

- (1) Kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan sempadan dapat dimanfaatkan masyarakat untuk kepentingan perekonomian.
- (2) Bangunan yang diperkenankan berdiri pada ruang antara GSB dan GSJ meliputi :
 - a. bangunan pertandaan;
 - b. tempat sampah;
 - c. bak bunga;
 - d. gardu jaga;
 - e. plataran Parkir tanpa atap;
 - f. gardu telepon umum;
 - g. gardu ATM;
 - h. kamar mandi/WC Umum.
- (3) Pemanfaatan sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak bersifat permanen, tidak merusak lingkungan maupun ekosistem yang ada.

Pasal 42

- (1) Pemanfaatan sempadan sebagaimana dimaksud pada Pasal 41 terlebih dahulu mendapatkan izin tertulis dari Pemerintah Kota.
- (2) Bagi mereka yang mendapatkan izin memanfaatkan sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban membayar kepada Pemerintah Daerah berupa sewa atau pemanfaatan sempadan.

- (3) Besarnya sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam Perjanjian Pemanfaatan Sempadan Antara Pemerintah dengan Masyarakat Pengguna.

Pasal 43

- (1) Izin Pemanfaatan Sempadan oleh masyarakat sewaktu – waktu dicabut apabila kawasan sempadan dimaksud diperlukan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan lain.
- (2) Pengambilalihan pemanfaatan sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan tanpa ganti rugi.

Paragraf 3.

Persyaratan Arsitektur

Pasal 44

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai social budaya lokal, kesejarahan dan pertumbuhan historis Kabupaten, serta pertimbangan terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasaanya.

Pasal 45

- (1) Penampilan bangunan gedung harus:
- a. didasari konsep arsitektur yang bertumpu pada pengembangan arsitektur lokal dan diperkaya dengan arsitektur yang sedang berkembang;
 - b. estetis, berkarakter, dan memiliki kekhasan wajah dan bentuknya;
 - c. tidak menjadi tertutup elemen penanda pada wajahnya;
 - d. memiliki wajah belakang yang dirancang dapat menjadi latar bagi bangunan lain;
 - e. memiliki wajah berdasarkan panduan wajah bangunan gedung yang berlaku di kawasannya; dan
 - f. memberikan kontribusi terciptanya ruang Kabupaten yang lebih bermakna.
- (2) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah pelestarian.
- (3) Penampilan bangunan yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, dirancang dengan mempertimbangkan keselarasan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur dari bangunan gedung yang dilestarikan.
- (4) Pemerintah daerah dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung, dengan memperhatikan pendapat publik dan mempertimbangkan:
- a. bangunan gedung yang dimaksud memiliki kekhasan arsitektur dan teknologi, atau keberadaannya akan berpengaruh pada arsitektur Kabupaten dan/atau berdampak pada lingkungan sekitarnya;
 - b. bangunan gedung yang dirancang berdasarkan karya sayembara desain arsitektur yang diselenggarakan untuk menciptakan unggulan/masterpiece arsitektur Kabupaten, arsitektur berskala regional, arsitektur berskala nasional; dan
 - c. apabila bangunan gedung memiliki kekhususan teknologi maka Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilengkapi dengan pakar teknologi terkait secara ad hoc;
- (5) Untuk fungsi bangunan Perkantoran maupun pertokoan dapat ditetapkan kaidah arsitektur dayak berupa ornament, ekspose tiang dan atap pelana.

- (6) Untuk fungsi bangunan tambahan seperti Sandung pada fungsi hunian diletakan di halaman depan agar dapat memperkuat citra budaya dayak.

Pasal 46

- (1) Tata ruang dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keamdalan bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang dalam.
- (3) Tata ruang dalam pada bangunan gedung harus:
 - a. menjamin dan memenuhi persyaratan kesehatan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan.
 - b. menjamin kelancaran sirkulasi dan kegiatan yang diwadahinya;
 - c. menjamin kesesuaian fungsi dan jenis kebutuhan ruang dengan kapasitasnya; dan
 - d. menjamin terciptanya privasi dan kenyamanan bagi penggunanya.
- (4) Jaminan dan pemenuhan persyaratan kesehatan sebagaimana dimaksud ayat (3) huruf a, diwujudkan dalam tata pencahaayaan alami dan/atau buatan, ventilasi udara alami dan/atau buatan, dan penggunaan bahan bangunan.
- (5) Jaminan dan pemenuhan persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud ayat (3) huruf a, diwujudkan dalam penggunaan bahan bangunan dan sarana jalan keluar yang mudah.
- (6) Jaminan dan pemenuhan persyaratan kenyamanan dan kemudahan sebagaimana dimaksud ayat (3) huruf a, diwujudkan dalam besaran ruang, sirkulasi dalam ruang, aksesibilitas dan penggunaan bahan bangunan.
- (7) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.
- (8) Pertimbangan keamdalan bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan tata ruang dalam.

Pasal 47

- (1) Perencanaan ruang dalam bangunan tempat tinggal paling sedikit harus memiliki ruang-ruang fungsi utama yang terdiri dari ruang pribadi, ruang bersama dan ruang pelayanan.
- (2) Ruang penunjang dapat ditambahkan dengan tujuan memenuhi kebutuhan kegiatan penghuninya, dengan tetap memperhatikan dan memenuhi persyaratan teknis.
- (3) Bangunan gedung selain rumah tinggal, disamping menyediakan ruang fungsi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga harus menyediakan ruang fungsi pelayanan sesuai dengan kaidah arsitektur dan ketentuan yang berlaku.

Paragraf 4

Persyaratan Lingkungan

Pasal 48

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (3) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan di bangun/berada diatas sungai/saluran/selokan/parit pengairan dan drainase kota.

- (4) Setiap bangunan langsung ataupun tidak langsung tidak diperbolehkan menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan. Untuk bangunan tertentu atas penetapan Kepala Daerah harus dilengkapi dengan UKL, UPL dan AMDAL.
- (5) Penambahan fungsi bangunan kandang ternak yang menyatu dengan kavling hunian diletakan pada bagian belakang rumah dengan memperhatikan buangan limbah, kesehatan lingkungan, bau dan harus dengan persetujuan tetangga.
- (6) Untuk bangunan peternakan skala besar pengaturannya harus mempertimbangkan kondisi sosial diantaranya : bisa diterima masyarakat, tidak menimbulkan polusi dan atau pencemaran lingkungan, harus menggunakan kandang dengan lantai yang kering/perkerasan dan pada daerah yang mempunyai kemiringan <8 %.

Pasal 49

- (1) Setiap bangunan yang akan mengajukan permohonan IMB, yang mempunyai Jenis Usaha atau Kegiatan Bangunan arealnya sama atau lebih besar dari 5 hektar, diwajibkan untuk melengkapi persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (2) Untuk kawasan industri, perhotelan, perumahan real estate, pariwisata, pelabuhan gedung bertingkat yang mempunyai ketinggian 60 meter atau lebih, diwajibkan untuk melengkapi Persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (3) Pelaksanaan dan Pengawasan terhadap Analisa Mengenai Dampak Lingkungan ditangani oleh Instansi Penyelenggara Pelayanan di Bidang Pengendalian Lingkungan Hidup.
- (4) Bagi permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam mengajukan Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (5) Setiap kegiatan dalam bangunan dan / atau lingkungan yang menimbulkan dampak tidak penting terhadap lingkungan atau secara teknologi sudah dapat dikelola, dampak pentingnya tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL, tetapi diharuskan melakukan upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) sesuai ketentuan yang berlaku.
- (6) Pelanggaran terhadap pasal ini dapat dikenakan sanksi hukuman sesuai dengan Peraturan yang berlaku, dan untuk Izin Mendirikan Bangunan dapat dicabut oleh Bupati.

Pasal 50

Untuk mengurangi gangguan terhadap lingkungan sekitar maka :

- a. Bangunan gedung yang menggunakan bahan kaca pantul pada sisi/tampak bangunannya, maka sinar yang dipantulkan tidak boleh lebih besar dari 24% (dua puluh empat prosen).
- b. Atap bangunan gedung dan bangun-bangunan dalam lingkungan bangunan gedung yang letaknya berdekatan dengan bandar udara tidak boleh terbuat dari bahan yang memantulkan cahaya atau menyilaukan.

Paragraf 5

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)

Pasal 51

- (1) RTBL merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan sebagai tindaklanjut RTRW dan/atau RDTRK, digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung yang berkelanjutan.

- (2) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

Pasal 52

- (1) RTBL disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan daerah, swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/ kawasan yang bersangkutan.
- (2) Penyusunan RTBL didasarkan pada pola penataan gedung dan lingkungan yang meliputi perbaikan,pengembangan kembali, pembangunan baru dan/atau pelestarian untuk :
 - a. Kawasan terbangun;
 - b. Kawasan yang dilindungi dan dilestarikan ;
 - c. Kawasan baru yang potensial berkembang ; dan/atau
 - d. Kawasan yang bersifat campuran.
- (3) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat public.
- (4) RTBL ditetapkan oleh Kepala Daerah dan akan ditinjau kembali dalam 5 (lima) tahun

Paragraf 6

Pembangunan Bangunan Gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana/sarana umum

Pasal 53

- (1) Pembangunan bangunan gedung diatas dan/atau dibawah tanah, air dan/ atau prasarana/sarana umum harus :
 - a. Sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan/atau Rencana Detail Tata Ruang Kota, dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
 - b. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawahnya dan/atau disekitarnya ;
 - c. Telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan ;
 - d. Khusus untuk daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mengikuti pedoman dan/atau standar teknis yang berlaku tentang ruang bebas saluran udara tegangan tinggi dan saluran udara tegangan ekstra tinggi.
- (2) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud ayat (1) harus mendapat persetujuan dari Kepala Daerah setelah mempertimbangkan pendapat tim ahli bangunan gedung dan pendapat publik.

Bagian Keempat

Persyaratan Keamdalhan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 54

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan keamdalhan bangunan gedung meliputi:

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

Paragraf 2
Persyaratan Keselamatan

Pasal 55

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf a, meliputi persyaratan ketahanan struktur bangunan gedung serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Pasal 56

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

Pasal 57

- (1) Persyaratan-persyaratan perencanaan struktur yang harus dipenuhi dalam perencanaan bangunan adalah :
 - a. Analisa struktur harus dilakukan dengan cara-cara mekanika teknik yang telah baku;
 - b. Analisa dengan bantuan program komputer harus mencantumkan prinsip dari program yang digunakan serta harus ditunjukkan dengan jelas data masukan dan data keluaran;
 - c. Percobaan model diperbolehkan bila diperlukan untuk menunjang analisis teristik;
 - d. Analisis struktur harus dilakukan dengan model-model matematik yang menstimulasikan keadaan struktur yang sesungguhnya dilihat dari segi sifat bahan dan kekakuan unsur-unsurnya;
- (2) Apabila cara penghitungan menyimpang dari tata cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini harus mengikuti persyaratan sebagai berikut:
 - a. Konstruksi yang dihasilkan dapat dibuktikan dengan perhitungan dan/atau percobaan cukup aman;
 - b. Tanggung jawab atas penyimpangan dipikul oleh perencana dan pelaksana yang bersangkutan;
 - c. Perhitungan dan/atau percobaan tersebut diajukan kepada tim yang ditunjuk oleh Dinas, yang terdiri dari ahli-ahli yang diberi wewenang menentukan segala keterangan dan cara-cara tersebut;

d. Apabila perlu, tim dapat meminta diadakannya percobaan ulang lanjutan dan/atau tambahan laporan tim yang berisi syarat. Syarat dan ketentuan-ketentuan penggunaan cara tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan tata cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 58

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

Pasal 59

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

Pasal 60

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

Pasal 61

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

Pasal 62

Apabila perencanaan pondasi menggunakan sistem atau teknologi baru, maka kemampuan sistem tersebut dalam menerima beban-beban harus dibuktikan secara ilmiah dengan mendapat persetujuan oleh Dinas/Instansi yang berwenang dengan pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung.

Pasal 63

- (1) Perencanaan suatu bangunan harus memperhatikan faktor-faktor keamanan, yang meliputi faktor keamanan terhadap pemakaian, penurunan kekuatan bahan (material) dan sifat pembebanannya.

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

Pasal 64

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

Pasal 65

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

Pasal 66

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

Pasal 67

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi wajib menggunakan suatu sistem alarm otomatis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan sedang dan tinggi wajib dilindungi oleh sistem hidran sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (3) Setiap bangunan sedang dan tinggi wajib dilindungi oleh sistem springkler yang dapat melindungi setiap lantai bangunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 68

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilengkapi dengan tangga kebakaran.
- (2) Tangga kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan pegangan yang kuat dan mempunyai lebar injak anak tangga sekurang-kurangnya 28 cm (dua puluh delapan sentimeter).
- (3) Jarak pencapaian tangga darurat kebakaran paling jauh 25 m (dua puluh lima meter) dari titik terjauh baik dengan atau tanpa springkler.
- (4) Letak tangga antar lantai harus menerus tanpa terputus dan harus dalam lokasi yang sama pada setiap lantainya, kecuali tangga kebakaran dari lantai basemen harus terpisah/terputus dengan tangga kebakaran dari lantai atas.

Pasal 69

- (1) Pada dapur dan ruang lain sejenis yang mengeluarkan uap atau asap udara panas wajib dipasang sarana untuk mengeluarkan uap atau asap atau udara panas dan apabila udara dalam ruang tersebut mengandung banyak lemak harus dilengkapi dengan alat penangkap lemak.
- (2) Cerobong asap, saluran asap dan pembuangan gas yang mudah terbakar wajib dibuat dari pasangan bata atau bahan lain dengan tingkat keamanan yang sama.
- (3) Ruang tungku dan ketel yang berada di dalam bangunan wajib dilindungi dengan konstruksi tahan api, serta dilengkapi pintu yang dapat menutup sendiri dan dipasang pada sisi dinding luar.
- (4) Pintu masuk ruang tungku dan ketel tidak boleh dipasang pada tangga lobi, balkon, ruang tunggu atau daerah bebas api.

Pasal 70

- (1) Bahan bangunan yang mudah terbakar dan atau mudah menjalarkan api melalui permukaan tanpa perlindungan khusus tidak boleh dipakai pada tempat-tempat penyelamatan kebakaran maupun di bagian lainnya dalam bangunan dimana terdapat sumber api.
- (2) Penggunaan bahan bahan yang mudah terbakar dan mudah mengeluarkan asap yang banyak dan/atau beracun harus dibatasi sehingga tidak membahayakan keselamatan umum.

Pasal 71

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

Pasal 72

Setiap bangunan atau bangun-bangunan atau bagian bangunan yang berdasarkan letak, bentuk dan penggunaannya dianggap mudah terkena sambaran petir, harus diberi instalasi penangkal petir, serta diperhitungkan berdasarkan standart teknik dan peraturan lain yang berlaku.

Pasal 73

- (1) Instalasi penangkal petir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72, harus dapat melindungi bangunan , peralatan termasuk juga manusia yang ada didalamnya.
- (2) Pemasangan instalasi penangkal petir pada bangunan gedung dan bangun bangunan harus memperhatikan arsitektur bangunannya tanpa mengurangi nilai perlindungan terhadap sambaran petir yang efektif.
- (3) Instalasi penangkal petir wajib diperiksa dan dipelihara secara berkala oleh pemilik bangunan gedung dan bangun bangunan.
- (4) Setiap perluasan atau penambahan bangunan maka instalasi penangkal petirnya harus disesuaikan dengan perubahan bangunan tersebut.

Paragraf 3

Persyaratan Kesehatan

Pasal 74

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

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

Pasal 75

- (1) Penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 huruf a, harus mempertimbangkan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya.
- (2) Penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi yang berwenang dan dilaksanakan oleh ahlinya.
- (3) Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negatif terhadap lingkungan harus:
 - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;
 - b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan 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) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam SNI tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.

Pasal 76

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 huruf b, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih dan penyaluran air hujan, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah.
- (2) Jenis, mutu, sifat bahan, dan peralatan instalasi air bersih harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.
- (3) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air bersih harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (4) Pengadaan sumber air bersih dapat diperoleh dari PDAM dan/atau dari sumber air lain yang memenuhi persyaratan kesehatan yang perolehannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Perencanaan dan instalasi jaringan air bersih harus berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air bersih harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.

Pasal 77

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

Pasal 78

- (1) Air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa tertutup sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Air kotor harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/Kabupaten.
- (3) Apabila jaringan drainase lingkungan/Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan atau cara-cara lain yang ditentukan instansi yang berwenang.

- (4) Letak sumur peresapan berjarak paling dekat 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih.
- (5) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 79

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

Pasal 80

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 huruf c, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan, sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang.
- (3) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus terdiri dari buaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Luas ventilasi alami sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diperhitungkan paling sedikit 5% (lima prosen) dari luas lantai ruangan.
- (5) Sistem ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disediakan jika ventilasi alami tidak memenuhi syarat.
- (6) Sistem ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) antara lain terdiri dari kipas angin dan Air Conditioner (AC).
- (7) Penempatan kipas angin sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya.
- (8) Untuk ruang dalam yang menggunakan ventilasi mekanik/buatan harus dilengkapi pula dengan lobang ventilasi yang berhubungan langsung atau tidak langsung dengan ruang luar, sebagai antisipasi apabila listrik mati
- (9) Penggunaan ventilasi mekanik/buatan, harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bagian bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (10) Untuk ruang yang rawan penyakit menular, penggunaan sistem ventilasi mekanik/buatan dengan cerobong (*ducting*) diupayakan untuk tidak memanfaatkan udara balik (*return air*), tetapi hanya memanfaatkan udara segar (*fresh air*). Pemanfaatan ruang rongga atap harus dilengkapi dengan isolasi terhadap rambatan radiasi panas matahari melalui bidang atap;
- (11) Bukaan ventilasi samping dan belakang tidak boleh mengakses dari kapling tetangganya.

Pasal 81

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 huruf d, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan pencahayaan meliputi kebutuhan pencahayaan untuk ruangan di dalam bangunan, diluar bangunan, jalan, taman dan bagian luar lainnya, termasuk di udara terbuka dimana pencahayaan dibutuhkan.
- (3) Pemanfaatan pencahayaan alami harus diupayakan secara optimal pada bangunan gedung, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.
- (4) Pencahayaan buatan pada bangunan gedung harus dipilih secara fleksibel, efektif dan sesuai dengan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung, dengan mempertimbangkan efisiensi dan konservasi energi yang digunakan dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.
- (5) Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan dalam bangunan gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (7) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipasang pada bangunan gedung dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.
- (8) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau pengendali otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai dan mudah dibaca oleh pengguna ruang.
- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4

Persyaratan Kemudahan/Aksesibilitas

Pasal 82

Persyaratan kemudahan/aksesibilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) huruf c, meliputi persyaratan:

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

Pasal 83

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 huruf a, meliputi kemudahan hubungan horizontal, hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi, serta tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 huruf b, meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

Pasal 84

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (1) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan/atau koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 85

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (1) berupa sarana transportasi vertikal meliputi penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai satu dengan lantai lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna.
- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan gedung bertingkat dengan jumlah lantai lebih dari 5 (lima) harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal berupa lift yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung.
- (5) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 86

- (1) Akses evakuasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (1) harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi lainnya, kecuali rumah tinggal.
- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 87

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam pasal 83 ayat (1) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung, kecuali rumah tinggal.
- (2) Fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat, dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk penyediaan fasilitas aksebilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan aksebilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 88

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

Pasal 89

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan tempat/area parkir.
- (2) Tempat/area parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan area parkir yang diperuntukan untuk kendaraan bermotor roda dua dan roda empat atau lebih.

Pasal 90

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

Paragraf 5
Persyaratan Kenyamanan

Pasal 91

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) huruf d, meliputi:

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

Pasal 92

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

Pasal 93

- (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 94

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar dan dari luar bangunan ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.

- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
 - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan 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 95

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung, penyelenggaraan 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 96

- (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.

Bagian Kelima Bangunan Sementara dan Semi Permanen

Paragraf 1 Bangunan Sementara

Pasal 97

- (1) Bangunan sementara harus ditentukan umur bangunannya.
- (2) Bangunan sementara tidak diperkenakan dibangun di pinggir jalan utama kecuali dengan izin Bupati dan umur bangunan dinyatakan tidak lebih dari 2 (dua) tahun.
- (3) Bangunan sementara yang dipergunakan sebagai barak kerja tidak diperbolehkan untuk tempat rumah tangga.

- (4) Bangunan sementara yang tidak layak harus dibongkar dan pembongkarannya dilakukan paling lambat 1 (satu) bulan sejak surat Bupati mengenai perintah pembongkaran diterima oleh yang bersangkutan.

**Paragraf 2
Bangunan Semi Permanen**

Pasal 98

- (1) Bangunan semi permanen tidak diperkenankan dibangun di jalan utama.
- (2) Bangunan semi permanen harus ditentukan umur bangunannya.
- (3) Bangunan semi permanen dapat diubah menjadi permanen setelah diperiksa oleh SKPD Pengelola Izin dan dinyatakan memenuhi syarat.

**Bagian Keenam
Bangunan di Lokasi Berpotensi Bencana Alam**

Pasal 99

- (1) Bangunan pada lahan dengan kemiringan 8-15% diperlukan rekayasa teknis.
- (2) Apabila terdapat perbedaan ketinggian permukaan tanah pekarangan antara satu kavling dengan kavling yang bersebelahan lebih dari 2 m (dua meter), maka harus dilengkapi dengan konstruksi penahan tanah.

BAB VI

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

**Bagian Pertama
Perencanaan Bangunan Gedung**

Pasal 100

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 70 meter persegi dapat dilakukan oleh orang yang ahli/berpengalaman yang memiliki ijin dari Kepala Daerah.
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah mendapatkan surat ijin bekerja dari Kepala Daerah.
- (3) Perencanaan bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum, atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh perorangan ahli atau badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Penyedia Jasa Perencana bertanggungjawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Ketentuan ayat (1), (2) dan (3) tidak berlaku bagi perencanaan :
 - a. bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan Instansi Teknis Pembina Penyelegaraan Bangunan Gedung ;
 - b. pekerjaan pemeliharaan / perbaikan bangunan ;
 - c. memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan ;
 - d. pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan ;
 - e. memperbaiki penutup atap atau tanpa mengubah konstruksinya ;

- f. memperbaiki lobang cahaya / udara tidak lebih dari 1 M2 ;
- g. membuat pemisah halaman tanpa konstruksi ; dan
- h. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.

Pasal 101

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 ayat (2) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang –undangan yang berlaku.
- (2) Perencanaan teknis bangunan dilakukan berdasarkan Kerangka Acuan Kerja dan Dokumen Ikatan Kerja.
- (3) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Dokumen rencana teknis bangunan berupa rencana – rencana teknis yang berupa :
 - a. perencanaan arsitektur ;
 - b. perencanaan konstruksi ;
 - c. perencanaan mekanikal dan elektrikal ;
 - d. perencanaan utilitas ; dan
 - e. perencanaan lansekap ;
 yang berupa Konsepsi Perencanaan, Gambar Kerja, serta Rencana Kerja dan Syarat-syarat Pekerjaan (RKS) ;
- (5) Pengadaan jasa perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, penunjukan langsung atau sayembara.
- (6) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dalam hal bangunan gedung tersebut untuk kepentingan umum.
- (7) Dokumen rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dikenakan biaya retribusi IMB gedung yang nilainya ditetapkan berdasarkan klasifikasi bangunan gedung.

Pasal 102

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung ditolak apabila:
 - a. bangunan yang didirikan tidak memenuhi persyaratan teknis bangunan;
 - b. bangunan yang akan didirikan di atas lokasi tanah yang penggunaannya yang tidak sesuai dengan rencana kota yang sudah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah ;
 - c. bangunan mengganggu atau tidak sesuai dengan lingkungan sekitarnya;
 - d. bangunan yang mengganggu lalu-lintas, aliran air, air hujan, cahaya atau bangunan yang telah ada ;
 - e. kondisi tanah bangunan untuk kesehatan tidak mengizinkan ;
 - f. rencana bangunan tersebut menyebabkan terganggunya jalan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah ;
 - g. adanya keberatan yang diajukan oleh pihak lain atau masyarakat dan dibenarkan oleh Pemerintah Daerah ;
 - h. pada lokasi tersebut sudah ada rencana Pemerintah Daerah ; dan
 - i. bertentangan dengan Undang – undang , Peraturan Pemerintah atau peraturan yang lebih tinggi dari peraturan daerah ini .

- (2) Hasil perencanaan yang memiliki sifat khusus dan berdasarkan jumlah lantai bangunan, fungsi bangunan serta lokasi bangunan harus dilakukan penelitian oleh Tim Ahli Bangunan Gedung.

**Bagian Kedua
Pelaksanaan Pembangunan**

**Paragraf 1
Umum**

Pasal 103

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh ijin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan.
- (3) Pekerjaan mendirikan bangunan gedung baru dapat dimulai/dikerjakan setelah Pemerintah Daerah menetapkan garis sempadan bangunan, serta ketinggian permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan.
- (4) Bilamana terdapat sarana dan prasarana kota yang mengganggu akan terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan / pengamanan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik bangunan.
- (5) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksanaan perorangan yang ahli.
- (6) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 m² atau bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi yang berbadan hukum yang memiliki kualifikasi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

**Paragraf 2
Pengawasan Pelaksanaan Pembangunan**

Pasal 104

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang telah memiliki ijin.
- (2) Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Gunung Mas berwenang :
- a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja ;
 - b. memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS ;
 - c. memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat dan alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatan umum; dan
 - d. memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila :
 - 1. pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari ijin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan ; dan

2. peringatan tertulis dari Kepala Dinas Instansi Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

**Paragraf 3
Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung**

Pasal 105

- (1) Untuk bangunan baru, pengajuan permohonan Sertifikat Laik Fungsi bangunan dilakukan bersamaan dengan pengajuan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
- (2) Pemohon Sertifikat Laik Fungsi diajukan secara tertulis kepada Kepala Daerah oleh perorangan, Badan / Lembaga melalui Kepala Instansi Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan mengisi formulir yang disediakan yang akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Daerah.
- (3) Instansi Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung mengadakan penelitian atas permohonan Sertifikat Laik Fungsi yang diajukan mengenai persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung menurut peraturan yang berlaku.
- (4) Instansi Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung memberikan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung apabila telah memenuhi persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung.
- (5) Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan mengikuti prinsip – prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (6) Sertifikat Laik Fungsi Gedung berlaku selama 20 (dua Puluh) tahun dengan fungsi hunian untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku selama 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung dengan fungsi hunian untuk rumah tinggal susun dan rumah tinggal tidak sederhana, fungsi keagamaan, usaha sosial budaya, khusus dan prasarana bangunan lainnya ;

**Paragraf 4
Keselamatan dan Kesehatan Kerja**

Pasal 106

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan Keselamatan dan Kesehatan kerja yang berlaku.
- (2) Pemegang ijin mendirikan bangunan diwajibkan untuk selalu berusaha menyediakan air minum bersih yang memenuhi kesehatan lingkungan tempat pekerjaan ditempatkan, sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya.
- (3) Pemegang ijin mendirikan bangunan diwajibkan selalu berupaya menyediakan perlengkapan Pertolongan Pertama Pada Kecelakaan (PPPK) lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan atau ditempatkan didalam lingkungan pekerjaan, sehingga mudah dicapai bila diperlukan.
- (4) Pemegang ijin bangunan diwajibkan sedikit-dikitnya menyediakan satu toilet sementara bila memperkerjakan sampai dengan 40 orang pekerja, untuk 40 orang ke 2, ketiga dan seterusnya disediakan tambahan masing-masing 1 toilet lagi.

**Bagian Ketiga
Pemanfaatan Bangunan Gedung
Paragraf 1
Umum**

Pasal 107

- (1) Setelah bangunan selesai pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan :
 - a. Berita Acara Pemeriksaan dari pengawas yang telah terakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan) ; dan
 - b. Gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as built drawings*) ;
- (2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud ayat (1) Pejabat yang ditunjuk sebagai Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung atas nama Kepala Daerah menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung.
- (3) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatan bangunan gedung sesuai fungsi yang ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan gedung termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala. Penetapan kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala akan diatur lebih lanjut oleh Kepala Daerah.

**Paragraf 2
Perpanjangan SLF**

Pasal 108

Proses pengurusan perpanjangan SLF bangunan gedung dilakukan dengan ketentuan:

- 1) Selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SLF bangunan gedung yang ditetapkan dengan batas waktu:
 - a) Tidak ada ketentuan batas waktu masa berlaku SLF untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh, dan rumah sederhana sehat), dan rumah deret sederhana;
 - b) 20 (dua puluh) tahun untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret; dan
 - c) 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung selain yang dimaksud pada butir 1)a) dan butir 1)b).
- 2) Pengurusan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung dilakukan setelah pemilik/pengguna/pengelola:
 - a) Menyiapkan kompilasi (himpunan) hasil pemeriksaan berkala bangunan gedung dalam rangka pemeliharaan, dan perawatan bangunan gedung pada tahapan pemanfaatan yang telah berjalan dengan dokumen meliputi:
 - (1) Laporan pemeriksaan berkala bangunan gedung, laporan pemeliharaan, dan perawatan bangunan gedung;
 - (2) Daftar Simak Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung; dan
 - (3) Dokumen Surat Pernyataan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung, atau Rekomendasi.
 - b) Melakukan pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung dalam rangka perpanjangan SLF bangunan gedung dengan dokumen meliputi:
 - (1) Daftar Simak Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung; dan
 - (2) Dokumen Surat Pernyataan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung, atau Rekomendasi.
- 3) Pemeriksaan berkala bangunan gedung dalam rangka pemeliharaan dan perawatan, dan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dalam rangka perpanjangan SLF bangunan gedung dilakukan dengan pengisian hasil pemeriksaan dan pengujian pada formulir daftar simak.

- a) Pemeriksaan berkala bangunan gedung dilakukan oleh:
 - (1) Pemilik, dan/atau pengguna bangunan gedung, dalam hal:
 - (a) Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai, yang pelaksanaan konstruksi dan pengawasannya dilakukan oleh pemilik; atau
 - (b) Pemilik, dan/atau pengguna bangunan gedung memiliki unit kerja dan SDM yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (2) Pengelola berbentuk badan hukum yang memiliki SDM yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dalam hal para pemilik/pengguna mengadakan ikatan hukum dengan pengelola; dan
 - (3) Penyedia jasa pengkajian teknis yang memiliki sertifikat keahlian.
 - b) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh:
 - (1) Pemerintah daerah, dalam hal bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret; atau
 - (2) Penyedia jasa pengkajian teknis yang memiliki sertifikat keahlian.
 - c) Pemilik/pengguna bangunan gedung wajib memperbaiki bagian-bagian bangunan gedung yang belum memenuhi persyaratan; dan
 - d) Hasil pengisian daftar simak pemeriksaan berkala bangunan gedung, dan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung, masing-masing dirangkum dalam Surat Pernyataan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung atau Rekomendasi.
- 4) Permohonan perpanjangan SLF bangunan gedung dilakukan dengan formulir surat permohonan yang sama dengan penerbitan SLF bangunan gedung untuk pertama kali dan ketentuan yang sama meliputi:
- a) Perpanjangan SLF bangunan gedung untuk sebagian, atau seluruh bangunan gedung;
 - b) Lampiran Permohonan Perpanjangan SLF Bangunan Gedung yang disyaratkan;
 - c) Pejabat tujuan surat Permohonan Perpanjangan SLF Bangunan Gedung;
 - d) Pelaksanaan kordinasi dengan instansi terkait;
 - e) Pemeriksaan bersama secara opsional;
 - f) Persetujuan dan pengesahan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung; dan
 - g) Pejabat yang menerbitkan SLF bangunan gedung.

Paragraf 3 Perubahan Penggunaan Bangunan Gedung

Pasal 109

Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang baru kepada Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk .

Paragraf 4 Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 110

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan Pemerintah Daerah pada saat pengajuan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi / atau adanya laporan masyarakat.
- (2) Pemerintah daerah dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan / atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

- (3) Dalam hal terjadi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), setelah diberi peringatan tertulis apabila dalam waktu yang ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhi ketentuan sebagaimana telah ditetapkan dalam Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung, Kepala Daerah mencabut Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang telah diterbitkan.
- (4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungan terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung, selain pemanfaatan bangunan gedung

**Paragraf 5
Bangunan Gedung yang Dilestarikan**

Pasal 111

- (1) Bangunan gedung dan / atau lingkungan yang mempunyai nilai sejarah dan atau cagar budaya harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Kepala Daerah menetapkan bangunan dan / atau lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah mendengar pendapat para ahli, atau ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.
- (3) Bangunan gedung dan / atau lingkungannya yang mempunyai nilai sejarah dan atau cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah bangunan gedung dan / atau lingkungannya yang berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun atau mewakili masa sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.
- (4) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan atas bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan atau karakter cagar budaya yang dikandungnya, sehingga dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya semula atau dapat dimanfaatkan sesuai potensi pengembangan lain yang lebih tepat berdasarkan kriteria yang berlaku yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Dalam hal perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan atas bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ternyata dilakukan berlainan dan atau tidak sesuai ketentuan fungsi dan atau karakter cagar budaya yang ada, maka bangunan tersebut harus dikembalikan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan.
- (6) Kepala Daerah dapat memberikan insentif kepada pemilik bangunan dan lingkungan yang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai akibat pemberlakuan sebagai bangunan yang dilestarikan dengan berkonsultasi kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.
- (7) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat ditinjau secara berkala 5 (lima) tahun sekali.
- (8) Bangunan gedung dan / atau lingkungan yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan Pemerintah Daerah dan / atau masyarakat harus dengan sepengatahan pemilik dan disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

**Bagian keempat
Pembongkaran Bangunan Gedung
Paragraf 1
Perencanaan Pembongkaran Bangunan**

Pasal 112

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat oleh perencana bangunan.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi :
 - a. Bangunan sederhana ; dan
 - b. Bangunan tidak bertingkat .
- (3) Perencanaan merobohkan bangunan meliputi :
 - a. Sistem merobohkan bangunan ; dan
 - b. Pengendalian pelaksanaan merobohkan bangunan.

**Paragraf 2
Penetapan Pembongkaran**

Pasal 113

Tata cara mengajukan permohonan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran akan diatur lebih lanjut oleh Kepala Daerah.

**Paragraf 3
Pengawasan Pelaksanaan Merobohkan Bangunan**

Pasal 114

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

BAB VII

Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 115

- (1) Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 16, Pasal 45, Pasal 52, Pasal 53, Pasal 62, Pasal 101 dan Pasal 102, ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Masa kerja tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah 1 (satu) tahun, kecuali masa kerja Tim Ahli Bangunan Gedung fungsi khusus diatur lebih lanjut oleh menteri.
- (3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat ad hoc, independen, objektif, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.

- (4) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perKabupatenan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan/landsekap, lingkungan, tata ruang dalam/interior serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedungnya.
- (5) Rekrutmen Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dilakukan secara terbuka/ transparan, dengan mengutamakan tenaga ahli setempat.

Pasal 116

- (1) Pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.
- (2) Pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung berupa hasil pengkajian objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan unsur klarifikasi dari bangunan gedung termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial dan budaya.

BAB VIII

PERAN MASYARAKAT

Bagian Pertama Pemberian Saran Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 117

- (1) Dalam pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung dan atau lingkungan, masyarakat berhak untuk memberikan saran, pendapat terhadap perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan serta memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung dari pihak pengguna dan / atau instansi Pemerintah Daerah terkait sebagai akibat penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat wajib menjaga ketertiban dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keamdalanan, dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya setempat.

Pasal 118

Pemerintah Daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

**Bagian Kedua
Pelaksanaan Gugatan Perwakilan**

Pasal 119

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan peraturan perundang–undangan.
- (2) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah :
 - a. Perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum; atau
 - b. Perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.

**BAB IX
PEMBINAAN**

Pasal 120

- (1) Pembina penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib, tercapai keamdalhan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (2) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan Pemerintah Daerah dengan penyusunan Peraturan Kepala Daerah di bidang bangunan gedung serta penyebarluasan peraturan perundang – uandangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung dan operasionalisasinya di masyarakat.
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan 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.
- (4) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui mekanisme penerbitan ijin bangunan gedung dan sertifikasi kelaikan fungsi bangunan gedung, serta persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.

**BAB X
KETENTUAN SANKSI**

**Bagian Pertama
Sanksi Administrasi**

**Paragraf 1
Pada Tahap Pembangunan**

Pasal 121

- (1) Setiap Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 10 ayat (3), Pasal 25 ayat (1), Pasal 27 ayat (3), Pasal 28 ayat (1), Pasal 32 ayat (1) Pasal 103 ayat (1) dan pasal 110 ayat (4), dikenakan sanksi administrasi.

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

Pasal 122

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 10 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya ijin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki ijin mendirikan bangunan gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Paragraf 2

Pada Tahap Pemanfaatan

Pasal 123

- (1) Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 10 ayat (3), Pasal 25 ayat (1), Pasal 103 ayat (1), Pasal 104 ayat (1), Pasal 106 ayat (1), Pasal 108, Pasal 110 ayat (4) dan ayat (5) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi.
- (3) Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi.

- (4) Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat yang besarnya 1 % (satu per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

**Bagian Kedua
Sanksi Pidana**

Pasal 124

- (1) Setiap orang atau badan yang dalam pemanfaatan bangunan gedung tidak memenuhi ketentuan teknis yang telah ditetapkan sehingga mengakibatkan bangunan gedung tidak dapat berfungsi dan membahayakan orang lain dapat dikenakan pidana penjara paling lama 6 bulan dan denda paling banyak Rp 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) sesuai dengan jenis dan tingkat pidana yang dilakukan serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB XI

PENYIDIKAN

Pasal 125

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di Lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang retribusi daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
- a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas ;
 - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana tersebut ;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana ;
 - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana ;
 - e. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut ;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidik tindak pidana ;
 - g. menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan atau dokumen yg dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e ;
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana ;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan ; dan
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

BAB XII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 126

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka setiap bangunan gedung yang didirikan sebelum dikeluarkannya Peraturan Daerah ini dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) tahun wajib memiliki Sertifikat Laik Fungsi.
- (2) Ketentuan didalam Peraturan Daerah Nomor 10 tahun 2008 sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini dinyatakan tetap berlaku.

BAB XIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 127

- (1) Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu, dapat ditetapkan bangunan secara khusus dengan Peraturan Bupati berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang telah ada.
- (2) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (3) Untuk jenis besaran, jumlah lantai tertentu, yang mempunyai dampak bagi keselamatan orang banyak dan lingkungan, perlu adanya persetujuan dari Bupati setelah mendapat rekomendasi teknis dari Tim Ahli Bangunan.

Pasal 128

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Di tetapkan di Kuala Kurun
Pada tanggal 29 Januari 2011

BUPATI GUNUNG MAS,

CAP / TTD

Diundangkan di Kuala Kurun
Pada Tanggal 10 Februari 2011

HAMBUT BINTIH

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN GUNUNG MAS,

CAP / TTD

KAMIAR

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN GUNUNG MAS
NOMOR ... TAHUN
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG**

I. UMUM :

Dalam rangka menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaran bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan. Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, baik secara administrasi maupun secara teknis, agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, aman yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan penggunaan serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan pelaksanaan tentang fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan Pembina dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Penyelenggaraan bangunan gedung dalam tahap awal adalah perencanaan bangunan gedung yang hasilnya akan sangat berpengaruh pada kualitas bangunan gedung dan kepuasan pengguna jasa perencanaan bangunan gedung. Disamping hasil perencanaan bangunan gedung merupakan suatu karya seseorang yang perlu mendapatkan pelindungan hukum, perencanaan juga harus bertanggung jawab secara hukum atas hasil perencanaannya dengan tanggung gugat pada perencanaan bangunan gedung tersebut. Tanggung jawab dan tanggung gugat tersebut akan membahukan jasa layanan dan dalam bagi pengguna jasa pelayanan bangunan gedung.

II. PASAL DEMI PASAL :

- | | | | | | | | | | |
|----------|--|----------|--|----------|---------------|----------|---|----------|---|
| Pasal 1 | : Cukup Jelas | | | | | | | | |
| Pasal 2 | : Cukup Jelas | | | | | | | | |
| Pasal 3 | : Cukup Jelas | | | | | | | | |
| Pasal 4 | : Cukup Jelas | | | | | | | | |
| Pasal 5 | : Cukup Jelas | | | | | | | | |
| Pasal 6 | <table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">ayat (1)</td> <td>: Cukup Jelas</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">ayat (2)</td> <td>: Cukup Jelas</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">ayat (3)</td> <td> <p>: Yang dimaksud dengan lebih dari satu fungsi adalah apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya dan/atau fungsi khusus.</p> <p>Bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain adalah bangunan gedung rumah toko (ruko) atau bangunan gedung rumah kantor (rukan) atau bangunan gedung mal-apartement-perkantoran, bangunan gedung mal-perhotelan, dan sejenisnya.</p> </td> </tr> </table> | ayat (1) | : Cukup Jelas | ayat (2) | : Cukup Jelas | ayat (3) | <p>: Yang dimaksud dengan lebih dari satu fungsi adalah apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya dan/atau fungsi khusus.</p> <p>Bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain adalah bangunan gedung rumah toko (ruko) atau bangunan gedung rumah kantor (rukan) atau bangunan gedung mal-apartement-perkantoran, bangunan gedung mal-perhotelan, dan sejenisnya.</p> | | |
| ayat (1) | : Cukup Jelas | | | | | | | | |
| ayat (2) | : Cukup Jelas | | | | | | | | |
| ayat (3) | <p>: Yang dimaksud dengan lebih dari satu fungsi adalah apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya dan/atau fungsi khusus.</p> <p>Bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain adalah bangunan gedung rumah toko (ruko) atau bangunan gedung rumah kantor (rukan) atau bangunan gedung mal-apartement-perkantoran, bangunan gedung mal-perhotelan, dan sejenisnya.</p> | | | | | | | | |
| Pasal 7 | <table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">ayat (1)</td> <td>: Yang dimaksud bangunan hunian sementara misalnya asrama, motel, hotel ; hunian campuran misalnya rumah toko, rumah kantor.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">ayat (2)</td> <td>: Cukup Jelas</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">ayat (3)</td> <td>: Kegiatan usaha termasuk juga bangunan gedung untuk penangkaran / budidaya.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">ayat (4)</td> <td>: Bangunan gedung fungsi usaha budidaya walet</td> </tr> </table> | ayat (1) | : Yang dimaksud bangunan hunian sementara misalnya asrama, motel, hotel ; hunian campuran misalnya rumah toko, rumah kantor. | ayat (2) | : Cukup Jelas | ayat (3) | : Kegiatan usaha termasuk juga bangunan gedung untuk penangkaran / budidaya. | ayat (4) | : Bangunan gedung fungsi usaha budidaya walet |
| ayat (1) | : Yang dimaksud bangunan hunian sementara misalnya asrama, motel, hotel ; hunian campuran misalnya rumah toko, rumah kantor. | | | | | | | | |
| ayat (2) | : Cukup Jelas | | | | | | | | |
| ayat (3) | : Kegiatan usaha termasuk juga bangunan gedung untuk penangkaran / budidaya. | | | | | | | | |
| ayat (4) | : Bangunan gedung fungsi usaha budidaya walet | | | | | | | | |

		harus memperhatikan kesehatan dan lingkungan.
Pasal 8	ayat (5)	: Cukup Jelas
	ayat (1)	: 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.
	ayat (2)	: Klasifikasi bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 20 (dua puluh tahun) Klasifikasi bangunan semipermanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 5 (lima) sampai 10 (sepuluh) tahun. Klasifikasi bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.
	ayat (3)	: Klasifikasi bangunan sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana. Klasifikasi bangunan tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana. Klasifikasi bangunan khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam pelaksanaan dan perencanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.
Pasal 9	ayat (4)	: Cukup Jelas
	ayat (5)	: Cukup Jelas
	ayat (6)	: Cukup Jelas
	ayat (7)	: Cukup Jelas
	ayat (1)	: Cukup Jelas
	ayat (2)	: Pengusulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dicantumkan dalam permohonan ijin mendirikan bangunan gedung.
Pasal 10	ayat (3)	: Cukup Jelas
Pasal 11		: Cukup Jelas
Pasal 12		: Cukup Jelas
Pasal 13	ayat (1)	: Status hak atas tanah merupakan 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 perundang-undangan di bidang pertanahan. Status hak atas tanah untuk Kabupaten Gunung Mas, sementara juga dapat dibuktikan dengan Surat Keterangan Tanah (SKT). 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.
Pasal 14	ayat (3)	: Cukup Jelas
	ayat (1)	: Cukup Jelas
	ayat (2)	: Pada saat memproses perizinan bangunan gedung, pemerintah daerah mendata sekaligus mendaftar bangunan gedung dalam database bangunan gedung. Kegiatan pendataan bangunan gedung dimaksudkan untuk tertib administratif pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, serta sistem informasi bangunan gedung di pemerintah daerah. Data yang diperlukan meliputi data umum, data teknis, data status/riwayat, dan gambar legger bangunan gedung, dalam bentuk formulir isian yang disediakan oleh pemerintah daerah. Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi dilakukan guna mengetahui kekayaan aset negara, keperluan perencanaan dan pengembangan, dan pemeliharaan serta pendapatan Pemerintah/pemerintah daerah. Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi tersebut meliputi data umum, data teknis, dan data status/riwayat lahan dan/atau bangunannya. Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini tidak dimaksudkan untuk penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan gedung. Kegiatan pendataan dilakukan secara periodik setiap lima tahun sekali dan/atau sesuai dengan kebutuhan, dan untuk keperluan itu pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh pemerintah daerah dalam melakukan pendataan bangunan gedung.
	ayat (3)	: Cukup Jelas
	ayat (4)	: Dalam hal kepemilikan bangunan gedung dan/atau bagian dari bangunan gedung baik horizontal maupun vertikal disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
	ayat (5)	: Cukup Jelas
	ayat (6)	: Cukup Jelas
Pasal 15	ayat (1)	: Izin mendirikan bangunan gedung merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, yang menjadi alat pengendali penyelenggaraan bangunan gedung.
	ayat (2)	: Cukup Jelas
	ayat (3)	: Sebelum mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung, setiap orang harus sudah memiliki surat keterangan rencana kota yang diperoleh secara cepat dan tanpa biaya. Surat keterangan rencana kota diberikan oleh pemerintah daerah berdasarkan gambar peta lokasi tempat bangunan gedung yang akan didirikan oleh pemilik.
	ayat (4)	: Cukup Jelas
	ayat (5)	: Ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku pada suatu lokasi/kawasan, seperti keterangan tentang: <ul style="list-style-type: none"> • daerah rawan gempa/tsunami; • daerah rawan longsor; • daerah rawan banjir;

- tanah pada lokasi yang tercemar (*brown field area*);
 - kawasan pelestarian; dan/atau
 - kawasan yang diberlakukan arsitektur tertentu.
- ayat (6) : Persyaratan-persyaratan yang tercantum dalam keterangan rencana kota, selanjutnya digunakan sebagai ketentuan oleh pemilik dalam menyusun rencana teknis bangunan gedungnya, di samping persyaratan-persyaratan teknis lainnya sesuai fungsi dan klasifikasinya.
- Pasal 16 ayat (1) : Huruf a
- i. Dalam hal pemohon juga adalah penguasa/pemilik tanah, maka yang dilampirkan adalah sertifikat kepemilikan tanah (yang dapat berupa HGB, HGU, hak pengelolaan, atau hak pakai) atau tanda bukti penguasaan/kepemilikan lainnya. Untuk tanda bukti yang bukan dalam bentuk sertifikat tanah, diupayakan mendapatkan fatwa penguasaan/kepemilikan dari instansi yang berwenang.
 - ii. Dalam hal pemohon bukan penguasa/pemilik tanah, maka dalam permohonan mendirikan bangunan gedung yang bersangkutan harus terdapat persetujuan dari pemilik tanah, bahwa pemilik tanah menyetujui pemilik bangunan gedung untuk mendirikan bangunan gedung dengan fungsi yang disepakati, yang tertuang dalam surat perjanjian pemanfaatan tanah antara calon pemilik bangunan gedung dengan pemilik tanah. Perjanjian tertulis tersebut harus dilampiri photocopy tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah.
- Huruf b
- Data pemilik bangunan gedung meliputi nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, dll.
- Huruf c
- Rencana teknis disusun oleh penyedia jasa perencana konstruksi sesuai kaidah-kaidah profesi atau oleh ahli dapat berdasarkan keterangan rencana kabupaten/kota untuk lokasi yang bersangkutan serta persyaratan-persyaratan administratif dan teknis yang berlaku sesuai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang akan didirikan.
- Rencana teknis yang dilampirkan dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung berupa pengembangan rencana bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal cukup prarencana bangunan gedung.
- Huruf d
- Hasil analisis mengenai dampak lingkungan hanya untuk bangunan gedung yang mempunyai dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.
- Dalam hal dampak penting tersebut dapat diatasi secara teknis, maka cukup dengan

		UKL dan UPL.
	ayat (2)	: Cukup Jelas
	Ayat (3)	: Permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan diinformasikan kepada pemilik bangunan gedung beserta besarnya biaya yang harus dibayar untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung. Sedangkan bagi permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang belum/tidak memenuhi persyaratan juga harus diinformasikan kepada pemohon untuk diperbaiki/dilengkapi. Proses perizinan bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mendapatkan pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung. Proses perizinan bangunan gedung tertentu harus mendapatkan pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan melalui proses dengar pendapat publik. Proses perizinan bangunan gedung tertentu fungsi khusus harus mendapat pengesahan dari Pemerintah serta pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan melalui proses dengar pendapat publik. Dalam pemberian izin mendirikan bangunan gedung fungsi khusus, Pemerintah dalam melakukan pemeriksaan, penilaian, dan persetujuan tetap berkoordinasi dengan pemerintah daerah, termasuk proses mendapatkan pertimbangan pendapat tim ahli bangunan gedung dan pendapat publik, serta penetapan besarnya biaya izin mendirikan bangunan gedung.
	ayat (4)	: Izin mendirikan bangunan gedung merupakan salah satu prasyarat utama yang harus dipenuhi oleh pemilik bangunan gedung dalam mengajukan permohonan kepada instansi/perusahaan yang berwenang untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kota seperti penyambungan jaringan listrik, jaringan air minum, jaringan telepon.
Pasal 17	ayat (1)	: Cukup Jelas
	ayat (2)	: Cukup Jelas
	ayat (3)	: Yang dimaksud dengan mudah adalah kemudahan persyaratan dan pelayanan pengajuan IMB Yang dimaksud dengan akurat adalah ketepatan dan kebenaran terhadap dokumen perijinan Yang dimaksud dengan tepat waktu adalah proses penerbitan perijinan IMB sesuai dengan standar pelayanan yang ditetapkan Yang dimaksud transparan adalah keterbukaan dalam proses penerbitan IMB termasuk dalam hal pengenaan biaya tidak diperbolehkan adanya pungutan selain retribusi yang telah ditetapkan
Pasal 18	ayat (1)	: Yang dimaksud sengketa hukum adalah sengketa yang sudah dilaporkan secara tertulis dan terdaftar resmi pada kepolisian
	ayat (2)	: Cukup Jelas
	ayat (3)	: Cukup Jelas
Pasal 19		: Cukup Jelas
Pasal 20		: Cukup Jelas
Pasal 21		: Cukup Jelas
Pasal 23		: Yang dimaksud dengan bangunan sementara atau darurat adalah bedeng, bangsal kerja dan kelengkapannya untuk pelaksanaan pembangunan. Dan dalam waktu paling lama 30 hari kalender

		setelah bangunan selesai, bangunan sederhana atau darurat tersebut sudah harus dibongkar.
Pasal 24		: Cukup Jelas
Pasal 25		: Cukup Jelas
Pasal 26	ayat (1)	: Cukup Jelas
	ayat (2)	: Dalam hal pemilik tanah memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum, misalnya untuk taman atau prasarana/sarana public lainnya, maka pemilik bangunan dapat diberikan kompensasi/insentif oleh pemerintah daerah. Kompensasi dapat berupa kelonggaran KLB (bukan KDB), sedangkan insentif dapat berupa keringanan pajak atau retribusi.
Pasal 27	ayat (1)	: Cukup Jelas
	ayat (2)	: Cukup Jelas
	ayat (3)	: Cukup Jelas
	ayat (4)	: Cukup Jelas
	ayat (5)	: Daya dukung lingkungan adalah kemampuan lingkungan untuk menampung kegiatan dan segala akibat/dampak yang ditimbulkan yang ada di dalamnya, antara lain kemampuan daya resapan air, ketersediaan air bersih, volume limbah yang ditimbulkan, dan transportasi.
Pasal 28	ayat (1)	: Cukup Jelas
	ayat (2)	: Cukup Jelas
	ayat (3)	: Cukup Jelas
	ayat (4)	: Penetapan KLB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan. Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian: bangunan rendah (jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai bangunan gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai), dan bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).
	ayat (5)	: Cukup Jelas
Pasal 29		: Cukup Jelas
Pasal 31		: Cukup Jelas
Pasal 32	ayat (1)	: Cukup Jelas
	ayat (2)	: Pertimbangan keselamatan dalam penetapan garis sempadan meliputi pertimbangan terhadap bahaya kebakaran, banjir, air pasang, tsunami dan/atau keselamatan lalu lintas. Pertimbangan kesehatan dalam penetapan garis sempadan meliputi pertimbangan sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi. Letak garis sempadan bangunan gedung terluar untuk daerah sepanjang jaringan tegangan tinggi, mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
	ayat (3)	: Cukup Jelas
	ayat (4)	: Cukup Jelas
	ayat (5)	: Cukup Jelas
	ayat (6)	: Cukup Jelas
Pasal 33		: Cukup Jelas
Pasal 34		: Cukup Jelas
Pasal 35		: Cukup Jelas
Pasal 36		: Cukup Jelas
Pasal 37		: Cukup Jelas
Pasal 38		: Cukup Jelas

Pasal 39	:	Cukup Jelas
Pasal 40	:	Cukup Jelas
Pasal 41	:	Cukup Jelas
Pasal 42	:	Cukup Jelas
Pasal 43	:	Cukup Jelas
Pasal 44	:	Cukup Jelas
Pasal 45	:	Cukup Jelas
Pasal 46	:	Cukup Jelas
Pasal 47	:	Cukup Jelas
Pasal 48	:	Cukup Jelas
Pasal 49	:	Cukup Jelas
Pasal 50	:	Cukup Jelas
Pasal 51	:	Cukup Jelas
Pasal 52	:	Cukup Jelas
Pasal 53	:	Cukup Jelas
Pasal 54	:	Cukup Jelas
Pasal 55	:	Cukup Jelas
Pasal 56	:	Cukup Jelas
Pasal 57	:	Cukup Jelas
Pasal 58	:	Cukup Jelas
Pasal 59	:	Cukup Jelas
Pasal 60	:	Cukup Jelas
Pasal 61	:	Cukup Jelas
Pasal 62	:	Cukup Jelas
Pasal 63	:	Cukup Jelas
Pasal 64	Ayat (1)	<p>Sistem proteksi pasif adalah sistem/alat pencegahan kebakaran yang dipasang pada bangunan yang tidak bisa dipindah-pindahkan dan bekerja secara otomatis</p> <p>Sistem proteksi aktif adalah sistem/alat pencegahan bahaya kebakaran yang bisa dipindah-pindah dan penggunaannya harus diaktifkan oleh manusia</p> <p>Geometri ruang adalah bentuk dan komposisi ruang.</p>
	Ayat (2)	:
	Ayat (3)	:
	Ayat (4)	:
	Ayat (5)	:
	Ayat (6)	:
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		Bagian bangunan adalah struktur fisik suatu bangunan seperti atap, dinding, lantai dan sebagainya.
Pasal 73	:	Cukup Jelas
Pasal 74	:	Cukup Jelas
Pasal 75	:	Cukup Jelas
Pasal 76	:	Cukup Jelas
Pasal 77	:	Cukup Jelas
Pasal 78	:	Cukup Jelas
Pasal 79	:	Cukup Jelas
Pasal 80	:	Cukup Jelas
Pasal 81	Ayat (1)	Pencahayaan alami dapat berupa bukaan pada

		bidang dinding, dinding tembus cahaya, dan/atau atap tembus cahaya.	
		Pencahayaan buatan merupakan pencahayaan yang bersumber dari sumber daya buatan.	
		Pencahayaan darurat yang berupa lampu darurat dipasang pada lobby dan koridor;	
Ayat (2)	:	Cukup Jelas	
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.	
Ayat (5)	:	Cukup Jelas	
Ayat (6)	:	Cukup Jelas	
Ayat (7)	:	Cukup Jelas	
Ayat (8)	:	Cukup Jelas	
Ayat (9)	:	Cukup Jelas	
Pasal 82	:	Cukup Jelas	
Pasal 83	:	Cukup Jelas	
Pasal 84	:	Cukup Jelas	
Pasal 85	:	Cukup Jelas	
Pasal 86	:	Cukup Jelas	
Pasal 87	:	Cukup Jelas	
Pasal 88	:	Cukup Jelas	
Pasal 89	:	Cukup Jelas	
Pasal 90	:	Cukup Jelas	
Pasal 91	:	Cukup Jelas	
Pasal 92	:	Cukup Jelas	
Pasal 93	:	Cukup Jelas	
Pasal 94	:	Cukup Jelas	
Pasal 95	:	Cukup Jelas	
Pasal 96	:	Cukup Jelas	
Pasal 97	:	Cukup Jelas	
Pasal 98	:	Cukup Jelas	
Pasal 99	:	Cukup Jelas	
Pasal 100	:	Cukup Jelas	
Pasal 101	:	Cukup Jelas	
Pasal 102	:	Cukup Jelas	
Pasal 103	:	Cukup Jelas	
Pasal 104	:	Cukup Jelas	
Pasal 105	ayat (1)	:	Cukup Jelas
	ayat (2)	:	Masa kerja tim ahli bangunan fungsi khusus yang ditetapkan oleh Menteri disesuaikan dengan kebutuhan dan intensitas permasalahan yang ditangani.
	ayat (3)	:	Cukup Jelas
	ayat (4)	:	Jumlah anggota tim ahli bangunan gedung ditetapkan ganjil dan jumlahnya disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung dan substansi teknisnya. Setiap unsur/pihak yang menjadi tim ahli bangunan gedung diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota. Instansi pemerintah yang berkompeten dalam

memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung dapat meliputi unsur dinas pemerintah daerah (dinas teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung) dan/atau Pemerintah (departemen teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung, dalam hal pertimbangan teknis untuk bangunan gedung fungsi khusus), serta masing-masing diwakili 1 (satu) orang.

	ayat (5)	:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
106		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
107		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
108		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
109		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
110		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
111		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
112		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
113		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
114		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
115		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
116		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
117		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
118		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
119		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
120		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
121		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
122		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
123		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
124		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
125		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
126		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
127		:	Cukup Jelas
Pasal		:	Cukup Jelas
128		:	Cukup Jelas

LAMPIRAN I PERATURAN DAERAH
 KABUPATEN GUNUNG MAS
 NOMOR : 32 TAHUN 2011
 TANGGAL : 29 JANUARI 2011

**TABEL, KLB, KDB GARIS SEMPADAN SAMPING DAN
 BELAKANG BANGUNAN GEDUNG**

FUNGSI DAN JENIS BANGUNAN GEDUNG	KLB Maksimum	KDB Maksimum	Garis Sempadan Samping / Belakang
Bangunan Gedung Fungsi Hunian <ul style="list-style-type: none"> - Rumah tinggal biasa berbentuk tunggal - Rumah tinggal biasa berbentuk deret/gandeng 			
Bangunan Gedung Fungsi Keagamaan			
Bangunan Gedung Fungsi Usaha <ul style="list-style-type: none"> - Perniagaan/Perdagangan - Bank - Perhotelan - Perbelanjaan - Pasar - Bengkel - Industri - Gudang 			
Bangunan Gedung Fungsi Sosial dan Budaya <ul style="list-style-type: none"> - Perkantoran - Olahraga - Terminal 			
Bangunan Gedung Fungsi Khusus <ul style="list-style-type: none"> - Bangunan TNI/POLRI - Bandar Udara 			

BUPATI GUNUNG MAS,

ttd

.....