



SALINAN

BUPATI PONOROGO
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN DAERAH KABUPATEN PONOROGO
NOMOR 3 TAHUN 2009

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PONOROGO,

- Menimbang : a. bahwa untuk menata pembangunan agar sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota dan pembangunan yang berwawasan lingkungan perlu dilakukan penertiban dan penataan bangunan dalam wilayah Kabupaten Ponorogo ;
- b. bahwa dalam rangka menjamin keselamatan masyarakat dan guna tercapainya keserasian dan kelestarian lingkungan dipandang perlu ada penertiban dan pengaturan mendirikan, memanfaatkan dan merobohkan bangunan ;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu mengatur ketentuan Bangunan Gedung dengan menuangkannya dalam suatu Peraturan Daerah.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 9) ;
2. 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 2013) ;
3. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317) ;
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469) ;
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670) ;

6. 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) ;
7. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833) ;
8. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3848) ;
9. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) ;
10. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4389);
11. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4844) ;
12. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) ;
13. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1987 tentang Izin Usaha Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3352) ;
14. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3838) ;
15. Peraturan Pemerintah 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) ;
16. Keputusan Presiden Nomor 53 Tahun 1989 tentang Kawasan Industri ;
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Undang-Undang Gangguan Bagi Perusahaan Industri;
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan ;

19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung ;
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikasi Laik Fungsi Bangunan Gedung ;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung ;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2007 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung ;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Aksesibilitas pada Bangunan Umum dan Lingkungan ;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara ;
25. Keputusan Menteri Negara Kimpraswil Nomor 10/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Pengamanan Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
26. Keputusan Menteri Negara Pekerjaan Umum Nomor 11/KPTS/2000 tentang Ketentuan Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan ;
27. Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 3 Tahun 2000 tentang Jenis Usaha dan/atau Kegiatan Yang Wajib Dilengkapi Dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup.

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN PONOROGO
dan
BUPATI PONOROGO

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KABUPATEN PONOROGO TENTANG BANGUNAN GEDUNG

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Ponorogo.
2. Bupati adalah Bupati Ponorogo.
3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Ponorogo.
4. Dinas Pekerjaan Umum dan Energi Sumber Daya Mineral adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Energi Sumber Daya Mineral Kabupaten Ponorogo.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Energi Sumber Daya Mineral Kabupaten Ponorogo.

6. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
7. Bangunan Gedung Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha maupun fungsi sosial dan budaya.
8. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
9. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administrasi dan persyaratan teknisnya.
10. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun.
11. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun.
12. Bangunan Sementara/Darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun.
13. Kapling/Pekarangan adalah suatu perpeetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
14. Keterangan Rencana Kabupaten adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kabupaten Ponorogo pada lokasi tertentu.
15. Mendirikan Bangunan ialah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun, dan meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
16. Mengubah Bangunan ialah pekerjaan mengganti dan/atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
17. Menghapuskan/Merobohkan Bangunan ialah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi.

18. Ijin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perijinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.
19. 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.
20. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
21. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka prosentase 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.
22. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
23. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan sampai dengan titik puncak dari bangunan.
24. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah surat keterangan yang diberikan untuk menggunakan bangunan sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB.
25. Ijin Penghapusan Bangunan yang selanjutnya disingkat IHB adalah ijin yang diberikan untuk menghapuskan/merobohkan bangunan secara total baik secara fisik maupun secara fungsi, sesuai fungsi bangunan yang tertera dalam IMB.
26. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
27. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.

BAB II FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama Umum

Pasal 2

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun kehandalan bangunan gedungnya.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. fungsi hunian ;
 - b. fungsi keagamaan ;
 - c. fungsi usaha ;
 - d. fungsi sosial dan budaya ; dan
 - e. fungsi khusus.
- (3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari 1 (satu) fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kedua Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 3

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a 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 2 ayat (2) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf c 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 2 ayat (2) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, dan bangunan gedung pelayanan umum.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf e mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 4

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana, dan bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi bangunan gedung permanen, bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung darurat atau sementara.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi bangunan gedung di lokasi padat, bangunan gedung di lokasi sedang dan bangunan gedung di lokasi renggang.
- (7) Klasifikasi berdasarkan ketinggian meliputi bangunan gedung bertingkat tinggi, bangunan gedung bertingkat sedang, dan bangunan gedung bertingkat rendah.
- (8) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi bangunan gedung milik negara, bangunan gedung milik badan usaha, dan bangunan gedung milik perorangan.
- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sampai dengan ayat (8) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 5

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan ijin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam ijin mendirikan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Bagian Ketiga Perubahan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 6

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru ijin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTRKP, dan/atau RTBL.

- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam ijin mendirikan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

BAB III PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama Umum

Pasal 7

- (1) Setiap bangunan gedung yang berada diwilayah Kabupaten Ponorogo harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang meliputi :
 - a. status hak atas tanah atau ijin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah ;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung ;
 - c. ijin mendirikan bangunan gedung ; dan
 - d. persyaratan tata bangunan dan kehandalan bangunan.
- (2) Persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada lokasi bencana ditetapkan sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.
- (3) Pemerintah Daerah wajib melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan pembinaan tertib pembangunan dan pemanfaatannya.

Bagian Kedua Perizinan

Pasal 8

Setiap kegiatan yang akan mengadakan dan/atau menggunakan dan/atau menghapuskan/merobohkan bangunan atau bagian bangunan harus memiliki ijin dari Bupati yaitu :

- a. IMB yaitu ijin yang harus dimiliki sebelum membangun atau merubah bangunan ;
- b. SLF yaitu ijin yang harus dimiliki sebelum menggunakan bangunan ; dan
- c. IHB yaitu ijin yang harus dimiliki sebelum menghapuskan/merobohkan bangunan.

Pasal 9

- (1) Pemerintah Daerah wajib memberikan surat keterangan rencana kabupaten/kota untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung.

- (2) Surat Keterangan rencana kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 maksimum yang diizinkan;
 - h. KTB maksimum yang diizinkan;
 - i. jaringan utilitas kota.
- Keterangan rencana kabupaten/kota sebagaimana dimaksud ayat (1), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

Pasal 10

- (1) Setiap bangunan harus direncanakan dan dilaksanakan sesuai dengan peraturan dan pedoman teknis bangunan gedung yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan hukum dan administrasi agar bangunan dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
- (3) Fungsi bangunan yang dibangun harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang.
- (4) Perletakan bangunan pada lokasi harus dituangkan pada gambar situasi.
- (5) Gambar situasi bangunan yang telah disetujui Dinas Pekerjaan Umum menjadi kelengkapan IMB.
- (6) Gambar situasi sudah termasuk salah satu dokumen rencana teknis. Dokumen rencana teknis bangunan berupa rencana-rencana teknis yaitu :
 - a. perencanaan arsitektur ;
 - b. perencanaan konstruksi ;
 - c. perencanaan ME ;
 - d. perencanaan landsekap ;
 - e. perencanaan tata ruang dalam yang berupa konsepsi perencanaan, gambar kerja serta RKS, Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan/atau laporan perencanaan.

Pasal 11

- (1) Bupati mempunyai kewenangan :
 - a. menerbitkan ijin sepanjang persyaratan administratif dan teknis 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 menerima pertimbangan teknis dari para ahli teknis bangunan ;
 - c. menghentikan dan menutup kegiatan yang dilakukan dalam bangunan yang tidak sesuai dengan fungsi yang ditetapkan sesuai perijinan, sampai dengan yang bertanggungjawab atas bangunan dapat memenuhi persyaratan yang ditetapkan ;
 - d. memerintahkan untuk melakukan perbaikan terhadap bangunan atau bagian bangunan, pekarangan dan lingkungan untuk pencegahan terhadap gangguan kesehatan dan/atau keselamatan manusia/lingkungan setelah menerima pendapat dari para ahli teknis bangunan ;
 - e. memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan atau pembongkaran prasarana dan sarana lingkungan oleh pemilik bangunan/tanah ; dan
 - 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 setelah menerima pertimbangan teknis dari para ahli teknis bangunan.
- (2) Untuk menjalankan tugasnya Bupati membentuk tim teknis yang berwenang memasuki halaman, pekarangan, dan/atau bangunan dalam rangka melakukan pemeriksaan kesesuaian pelaksanaan pembangunan atau pemanfaatan bangunan sesuai dengan fungsinya

Bagian Ketiga
Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Paragraph 1
Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan

Pasal 12

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten ;
 - b. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan ; dan
 - c. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar mendapat rekomendasi dari satuan kerja teknis.
- (3) Setiap pihak yang memerlukan informasi tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya, dapat memperolehnya pada satuan kerja teknis.

- (4) Untuk pembangunan diatas jalan umum, saluran, atau sarana lain atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota atau dibawah/diatas air atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan dan harus mendapat ijin Bupati.

Pasal 13

- (1) Apabila terjadi perubahan rencana tata ruang wilayah, maka fungsi bangunan gedung disesuaikan dengan peruntukan yang baru ;
- (2) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi, Pemerintah Daerah memberikan penggantian yang layak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku.

Pasal 14

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB sesuai yang ditetapkan.
- (2) KDB 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 Rencana Tata Ruang Kota atau yang diatur dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan gedung umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB maksimum 60 % (enam puluh persen).

Pasal 15

- (1) 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 umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana detail Tata Ruang Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setiap bangunan gedung umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KLB maksimum 4 (empat) x KDB.

Pasal 16

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.

- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setiap bangunan gedung umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH minimum 30 % (tiga puluh persen).

Pasal 17

- (1) Ketinggian bangunan ditentukan sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota.
- (2) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Kepala Satuan Kerja Teknis dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya.
- (3) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya harus berjarak dengan persil tetangga.

Pasal 18

- (1) Setiap bangunan yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL.
- (2) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/tepi sungai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai, fungsi jalan dan peruntukan kapling/kawasan.
- (3) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (2), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar ruang milik jalan (rumija) dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (4) Untuk lebar jalan/sungai yang kurang dari 6 (enam) meter, letak garis sempadan adalah 3 (tiga) meter dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (5) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping dan bagian belakang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 (dua) meter dari batas kapling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.

Pasal 19

- (1) Garis sempadan pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berhimpit dengan batas terluar daerah milik jalan.
- (2) Garis pagar di sudut persimpangan jalan ditentukan dengan serongan/lengkungan atas dasar fungsi dan peranan jalan.
- (3) Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan ditentukan maksimum 2 (dua) meter dari permukaan halaman/trotoar dengan bentuk transparan atau tembus pandang.

Pasal 20

Garis sempadan jalan masuk ke kapling, bilamana tidak ditentukan lain adalah berhimpit dengan batas terluar garis pagar.

Pasal 21

- (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 22

- (1) Garis terluar tritis (*oversteck*) yang menghadap kearah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (2) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berhimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap tritis (*oversteck*) harus diberi talang dan pipa talang serta disalurkan sampai ke tanah.
- (3) Dilarang menempatkan lubang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.

Pasal 23

- (1) Jarak antara masa/blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kapling atau antara kapling minimum adalah 4 (empat) meter.
- (2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa/blok bangunan dengan bangunan di sekitarnya sekurang-kurangnya 6 (enam) meter dan 3 (tiga) 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 m (setengah meter).

Paragraph 2

Persyaratan Arsitektur Bangunan

Pasal 24

- (1) Setiap bangunan harus mempertimbangkan perletakan ruang sesuai dengan fungsi ruang dan hubungan ruang di dalamnya.
- (2) Setiap bangunan harus mempertimbangkan faktor keindahan, kandungan lokal dan sosial budaya setempat.
- (3) Setiap bangunan diusahakan mempertimbangkan segi-segi pengembangan konsepsi arsitektur bangunan tradisional, hingga secara estetika dapat mencerminkan perwujudan corak budaya setempat.

Paragraph 3

Persyaratan Lingkungan

Pasal 25

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.

- (2) Setiap bangunan baik secara 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 dibangun/berada di atas sungai/saluran/selokan/parit pengairan.
- (4) Setiap bangunan langsung ataupun tidak langsung tidak diperbolehkan menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan, dan untuk bangunan tertentu atas penetapan Bupati harus dilengkapi dengan AMDAL.

Pasal 26

- (1) Setiap mendirikan bangunan yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyerahkan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.
- (2) Setiap pemohon yang akan mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan, yang mempunyai jenis usaha atau kegiatan bangunan arealnya sama atau lebih besar dari 5 (lima) hektar, diwajibkan untuk melengkapi persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Untuk kawasan industri, perhotelan, perumahan real estate, pariwisata, gedung bertingkat, dan menara yang mempunyai ketinggian 60 (enam puluh) meter atau lebih, diwajibkan untuk melengkapi Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Pelaksanaan dan pengawasan terhadap Analisa Mengenai Dampak Lingkungan ditangani oleh instansi terkait sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Bagi Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), dalam mengajukan PIMB harus disertai rekomendasi dari instansi yang menangani masalah Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).

Bagian Keempat Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1 Persyaratan Keselamatan

Pasal 27

- (1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan dari segi struktur.
- (2) Peraturan/standar teknik yang harus dipakai ialah peraturan/standar teknis yang berlaku di Indonesia, yaitu Standar Nasional Indonesia (SNI) yang meliputi : 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 perundang-undangan 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 ketentuan teknis yang berlaku.
- (5) Setiap bangunan bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai, dalam pengajuan perijinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya;
- (6) Satuan Kerja Teknis mempunyai kewenangan untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun/akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

Pasal 28

- (1) Setiap bangunan gedung harus memiliki cara, sarana dan alat/perlengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang bersumber dari listrik, gas, api, dan sejenisnya sesuai dengan:
 - a. Ketentuan Teknis Pengamanan Terhadap Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan ;
 - b. Ketentuan Teknis Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan ;
 - c. Standar Nasional Indonesia (SNI)/SKBI tentang Pencegahan dan Penanggulangan Bahaya Kebakaran pada Bangunan Rumah dan Gedung ; dan
 - d. Ketentuan atau standar lain yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan gedung umum harus dilengkapi sarana penyelamatan kebakaran, sarana penanggulangan kebakaran, sarana pencegahan kebakaran meliputi :
 - a. tangga kebakaran, diberlakukan untuk bangunan 4 (empat) lantai keatas ;
 - b. pintu kebakaran dipersyaratkan untuk bangunan 4 (empat) lantai keatas ;
 - c. koridor, disyaratkan khusus untuk mencapai tangga, dan tidak terhalang oleh barang-barang ;
 - d. bukaan penyelamat, disyaratkan untuk penyelamatan darurat bagi anggota pemadam dalam membantu evakuasi, dan untuk memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ; dan
 - e. penerangan darurat dan tanda penunjuk arah keluar, harus terpasang pada bangunan dan instalasinya terpisah dari instalasi penerangan utama, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pemadam Api Ringan (PAR), dibutuhkan 1 (satu) PAR untuk luas 200 m² (dua ratus meter persegi) yang ditempatkan dengan jarak capai maksimum 9 (sembilan) meter, dan klasifikasi PAR dipilih sesuai dengan jenis/tingkat kebakaran pada bangunan.

- (4) Hidran box, dipasang untuk lantai 900 m² dengan pompa hidran yang menggunakan daya listrik 2 (dua) sumber yaitu PLN dan generator set.
- (5) Detektor pada bangunan pertokoan sudah harus terpasang, sedangkan sprinkler pada bangunan dibawah 4 (empat) lantai belum dipersyaratkan.
- (6) Alarm kebakaran harus terpasang pada bangunan dengan menggunakan 2 (dua) sumber daya listrik PLN dan baterai.
- (7) Setiap bangunan umum harus dilengkapi petunjuk secara jelas tentang :
 - a. cara penyelamatan dari bahaya kebakaran ;
 - b. cara penanggulangan bahaya kebakaran ;
 - c. cara pencegahan dari bahaya kebakaran ; dan
 - d. tanda-tanda penunjuk arah jalan keluar yang jelas.
- (8) Setiap bangunan gedung umum harus dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kesiapan peralatan dan perlengkapan serta sarana penyelamatan terhadap bahaya kebakaran.

Pasal 29

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

Pasal 30

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

Paragraph 2

Persyaratan Bahan Bangunan

Pasal 31

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri/setempat, dengan kandungan lokal minimal 60 % (enam puluh prosen).
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya.

- (3) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.
- (4) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya.
- (5) 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 disekitarnya
 - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi ; dan
 - d. mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (6) Pengecualian dari sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat rekomendasi dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

Paragraph 3 Persyaratan Kesehatan

Pasal 32

- (1) Jenis, mutu, sifat bahan, dan peralatan instalasi air minum harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.
- (2) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air minum 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.
- (3) Sistem air bersih harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (4) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 33

- (1) Pada dasarnya air hujan harus diresapkan dahulu ke sumur resapan sebelum dialirkan ke saluran umum kota.
- (2) Jika ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mungkin, berhubungan belum tersedianya sarana dan prasarana resapan air ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air hujan dialirkan ke saluran umum kota.

- (3) Saluran air hujan :
- a. dalam setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi saluran pembuangan air hujan ;
 - b. sistem penyaluran air hujan harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan ;
 - c. saluran tersebut diatas harus mempunyai ukuran dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik ;
 - d. air hujan yang jatuh diatas atap segera disalurkan ke saluran diatas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka ;
 - e. sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran ;
 - f. saluran harus dibuat sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Pasal 34

- (1) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan dari peraturan yang berlaku.
- (2) Pembuangan air kotor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dialirkan ke saluran umum kota.
- (3) Jika ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mungkin, berhubung belum tersedianya saluran umum kota ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Satuan Kerja Teknis.
- (4) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat dan/atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.

Pasal 35

- (1) Sistem pembuangan air kotor/limbah direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Pertimbangan tingkat bahaya air kotor dan/air limbah diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan , pemasangan dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor mengikuti standart teknis yang berlaku.

Pasal 36

- (1) Setiap pembangunan baru atau perluasan suatu bangunan gedung diharuskan melengkapi dengan tempat/kotak/lubang pembuang sampah yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni, dan volume kotoran dan sampah.
- (2) Dalam hal pada lingkungan di daerah perkotaan yang merupakan kotak-kotak sampah induk, maka sampah dapat ditampung untuk diangkut oleh petugas Satuan Kerja Teknis dari Tempat Pembuangan Sampah Sementara (TPS) ke Tempat Pembuangan Sampah Akhir (TPA).
- (3) Dalam hal jauh dari TPS maka sampah-sampah dapat dibakar dengan cara yang aman atau dengan cara lainnya.

Paragraph 4

Persyaratan Kelengkapan Prasarana dan Sarana

Pasal 37

- (1) Setiap bangunan harus memiliki prasarana dan sarana bangunan yang mencukupi agar dapat terselenggaranya fungsi bangunan yang telah ditetapkan.
- (2) Setiap bangunan umum harus memiliki kelengkapan prasarana dan sarana bangunan yang memadai meliputi :
 - a. sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran ;
 - b. tempat parkir ;
 - c. sarana transportasi vertikal (tangga dan/atau escalator, dan/atau lift) ;
 - d. sarana tata udara ;
 - e. fasilitas bagi penyandang cacat sesuai ketentuan tentang Persyaratan Teknis Aksesibilitas pada Bangunan Umum dan Lingkungan ;
 - f. fasilitas bagi anak-anak dan lanjut usia ;
 - g. toilet umum, ruang ganti bayi, tempat sampah, fasilitas komunikasi dan informasi ; dan
 - h. sarana penyelamatan.

Paragraph 5

Persyaratan Kenyamanan

Pasal 38

- (1) Setiap bangunan yang dibangun harus mempertimbangkan faktor kenyamanan dan kesehatan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan di sekitar bangunan.
- (2) Dalam merencanakan bangunan harus memperhatikan :
 - a. sirkulasi udara di dalam bangunan, dan setiap ruang harus mendapatkan udara segar yang cukup ;
 - b. jumlah sinar/penerangan yang cukup sesuai dengan fungsi ruangnya ;
 - c. tingkat kebisingan yang dapat diterima ;
 - d. tidak mengganggu pandangan dari dan ke lingkungan di sekitarnya.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan faktor kenyamanan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar yang berlaku.

Paragraph 6
Persyaratan Kemudahan

Pasal 39

- (1) Setiap bangunan yang dibangun harus mempertimbangkan faktor kemudahan yang meliputi kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horisontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 40

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

BAB IV
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian pertama
Perencanaan dan Pelaksanaan Pembangunan

Paragraph 1
Perencanaan Bangunan Gedung

Pasal 41

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis dan pelaksanaan beserta pengawasannya.
- (2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kehandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Pasal 42

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung meliputi :
 - a. penyusunan konsep perencanaan ;
 - b. pra rencana ;
 - c. pengembangan rencana ;
 - d. rencana detail ;
 - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi ;
 - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan ;
 - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung ; dan
 - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (3) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan, tata ruang dalam, dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan, dan/atau laporan perencanaan.

Paragraf 2
Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 43

- (1) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dalam hal bangunan gedung tersebut untuk kepentingan umum.
- (2) Tim ahli bangunan gedung tersebut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati, sedangkan untuk bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum.
- (3) Masa kerja tim ahli bangunan gedung adalah 1 (satu) tahun, kecuali masa kerja tim ahli bangunan gedung fungsi khusus diatur lebih lanjut oleh Menteri Pekerjaan Umum.
- (4) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan/landscape, dan tata ruang dalam/interior, keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 2
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 44

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

Pasal 45

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (*constructability*) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.

- (4) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).
- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (7) Hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi berwujud bangunan gedung yang laik fungsi termasuk prasarana dan sarananya yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik bangunan gedung serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

Paragraf 3
Pengawasan Konstruksi

Pasal 46

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap ijin mendirikan bangunan gedung yang telah diberikan.

Bagian Kedua
Pemanfaatan

Paragraf 1
Umum

Pasal 47

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam ijin mendirikan bangunan gedung termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Paragraf 2
Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 48

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1) harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (7).

Paragraf 3
Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 49

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal perawatan menggunakan penyedia jasa perawatan, maka pengadaan jasa perawatan bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung atau penunjukan langsung.
- (3) Hubungan kerja antara penyedia jasa perawatan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 50

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (2) Rencana teknis perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.

Paragraf 4

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 51

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Bagian Ketiga
Pelestarian

Paragraf 1
Umum

Pasal 52

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

Paragraf 2

Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 53

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan merupakan bangunan gedung berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.

- (2) Pemilik, masyarakat, Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Bangunan gedung dan lingkungannya sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat publik.
- (5) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2) dilakukan oleh Bupati atas usulan kepala Satuan Kerja untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berskala lokal atau setempat.
- (6) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat ditinjau secara berkala 5 (lima) tahun sekali.
- (7) Bangunan gedung dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan kepala satuan kerja dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik.
- (8) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Paragraf 3

Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 54

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan maka pemanfaatannya harus sesuai dengan ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dialihkan haknya kepada pihak lain, pengalihan haknya harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan/atau lingkungannya sesuai dengan klasifikasinya.

- (5) Setiap bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan, pemiliknya dapat memperoleh insentif dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

Pasal 55

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

Bagian Keempat Pembongkaran

Paragraf 1 Umum

Pasal 56

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Paragraf 2 Penetapan Pembongkaran

Pasal 57

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

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

Pasal 58

- (1) Pemilik bangunan gedung dapat mengajukan pembongkaran bangunan gedung dengan memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus kepada Pemerintah, disertai laporan terakhir hasil pemeriksaan secara berkala.
- (2) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan sebagai pemilik tanah, usulan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (3) Penetapan bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan melalui penerbitan surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran oleh Bupati.
- (4) Penerbitan surat persetujuan pembongkaran bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk bangunan gedung rumah tinggal.

Paragraf 3
Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 59

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Khusus untuk pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang pembongkarannya ditetapkan dengan surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (3) tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan, surat persetujuan pembongkaran dicabut kembali.

Pasal 60

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

Paragraf 4
Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 61

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) dan Pasal 60 dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan secara berkala kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pemerintah daerah melakukan pengawasan secara berkala atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

BAB V
PERAN MASYARAKAT

Pasal 62

- (1) Dalam pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran bangunan gedung dan/atau lingkungan, masyarakat mempunyai hak dan kewajiban :
 - a. Hak :
 - melakukan pengawasan dalam mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung ;
 - menyampaikan pendapat kepada Kepala Satuan Kerja Teknis terhadap setiap rencana pembangunan, pemanfaatan dan pelestarian bangunan gedung disekitarnya yang menimbulkan dampak penting bagi kehidupan masyarakat ;
 - mengetahui dan menyampaikan pendapat kepada Satuan Kerja Teknis atas setiap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan pada kawasan yang bersangkutan ;
 - memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung dari pihak pengguna atau instansi Pemerintah Daerah terkait sebagai akibat penyelenggaraan bangunan gedung.
 - b. Kewajiban :
 - memenuhi ketentuan yang berlaku dalam penyelenggaraan bangunan gedung ;
 - melaporkan kepada Satuan Kerja Teknis untuk hal-hal yang dapat membahayakan kepentingan umum dalam pembangunan, pemanfaatan, dan pelestarian bangunan gedung ;
 - menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dengan mencegah perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat kehandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Dalam pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran bangunan gedung dan/atau lingkungan, masyarakat, ahli atau penasehat teknis bangunan :
 - a. memberikan saran dan masukan kepada Pemerintah Daerah dalam proses pembangunan bangunan gedung dan lingkungan ;
 - b. memberikan saran dan masukan kepada Pemerintah Daerah dalam proses pemanfaatan, pelestarian, dana atau pembongkaran bangunan gedung dan lingkungan ;
 - c. memberikan pendapat atas pengecualian terhadap penerapan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dengan pertimbangan untuk kepentingan dan keselamatan masyarakat, kelestarian lingkungan dan keamanan negara.
- (3) Ahli atau penasehat teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Bupati.

BAB VI
PENGAWASAN

Pasal 63

Untuk melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini secara teknis dan operasional ditugaskan kepada Kepala Satuan Kerja Teknis dan/atau Kepala Satuan Kerja lain yang ditunjuk oleh Bupati.

BAB VII
SANKSI TERHADAP PELANGGARAN

Pasal 64

- (1) Bupati dapat mengenakan sanksi atas pelanggaran Peraturan Daerah ini dan/atau peraturan pelaksanaannya.
- (2) Sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :
 - a. peringatan tertulis ;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan ;
 - c. penghentian sementara dan/atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan ;
 - d. penghentian sementara dan/atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung ;
 - e. pembekuan ijin mendirikan bangunan ;
 - f. pencabutan ijin mendirikan bangunan gedung ;
 - g. pernyataan tidak laik fungsi bangunan gedung ;
 - h. pembekuan ijin usaha dan/atau lisensi ;
 - i. pencabutan ijin usaha dan/atau lisensi ;
 - j. pembongkaran bangunan.
- (3) Selain sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Bupati dapat mengenakan sanksi denda administratif paling banyak 10 % (sepuluh prosen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (4) Besarnya denda administrasi ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- (5) Sanksi dan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), dapat dikenakan kepada pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, dan/atau pengkaji teknis kelaikan fungsi bangunan gedung sesuai dengan tugas dan tanggungjawabnya dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB VIII
PERATURAN PERALIHAN

Pasal 65

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum Peraturan Daerah ini diberlakukan dan telah memiliki Ijin Mendirikan Bangunan berdasarkan Peraturan Daerah/Surat Keputusan Bupati, dianggap telah memiliki IMB/SLF.

- (2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki Surat Ijin Mendirikan Bangunan, wajib melengkapi paling lambat 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal pengundangan Peraturan Daerah ini.
- (3) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini wajib melengkapi persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Bab III Bagian Ketiga dan Keempat diberikan tenggang waktu paling lama 3 (tiga) tahun sejak tanggal pengundangan Peraturan Daerah ini.

BAB IX KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 66

- (1) Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu, dapat ditetapkan peraturan bangunan secara khusus oleh Bupati berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang telah ada.
- (2) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut oleh Bupati;
- (3) Untuk jenis, jumlah lantai tertentu, yang mempunyai dampak penting bagi keselamatan orang banyak dan lingkungan, perlu adanya rekomendasi teknis dari Menteri Pekerjaan Umum sebelum dikeluarkannya IMB.

BAB XIII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 67

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Ponorogo.

Ditetapkan di Ponorogo
pada tanggal 17 Februari 2009

BUPATI PONOROGO

TTD.

H. MUHADI SUYONO, S.H., M.Si.

Diundangkan dalam Lembaran Daerah Kabupaten Ponorogo Tahun 2009
Tanggal 17 Februari 2009 Nomor 3.

An. BUPATI PONOROGO
SEKRETARIS DAERAH

TTD.

Drs. H. LUHUR KARSANTO, M.Si.
Pembina Utama Madya
NIP. 19550422 197402 1 001

05 OCT 2020

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH

CATUR HERTIYAWAN, S.H.
NIP. 19640707 199303 1 008

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN PONOROGO
NOMOR 3 TAHUN 2009
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Pembangunan nasional secara umum bertujuan untuk memajukan kesejahteraan masyarakat. Pembangunan yang dilaksanakan pada hakekatnya adalah pembangunan masyarakat Indonesia yang seutuhnya, yang pada akhirnya adalah untuk mencapai kesejahteraan lahiriah maupun batiniah.

Pembangunan nasional tidak terlepas dari pembangunan fisik yang berupa bangunan gedung yang merupakan wadah tempat tinggal serta tempat bagi masyarakat untuk melakukan kegiatannya, yang juga mempunyai peranan yang sangat penting. Melihat pentingnya pentingnya peranan bangunan gedung tersebut, maka penyelenggaraannya perlu diatur dan dibina, untuk mewujudkan fungsi dan peranan bangunan gedung sesuai dengan peruntukannya, sekaligus seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan harus memenuhi syarat administrasi dan syarat teknis bangunan gedung.

Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung mengatur tentang fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, sanksi.

Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi asas manfaat, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan.

Peraturan ini mengatur hal-hal yang merupakan ketentuan pelaksanaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung khususnya di lingkup Kabupaten Ponorogo dengan mendasarkan pada peraturan perundang-undang yang berlaku.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup Jelas

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Bangunan gedung bisa memiliki lebih dari satu fungsi bangunan atau kombinasi fungsi misalnya kombinasi fungsi hunian dan fungsi usaha, seperti bangunan gedung rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), apartemen malperkantoran, dan hotel mal, dan sejenisnya.

Pasal 3

Ayat (1)

Bangunan Gedung Fungsi Hunian misalnya adalah rumah tinggal tunggal.

Hunian Jamak misalnya rumah deret, rumah susun.

Hunian Sementara misalnya asrama, motel, hostel.

Hunian Campuran misalnya rumah toko, rumah kantor.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Kegiatan usaha termasuk juga bangunan gedung untuk penangkaran/budidaya.

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

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

Pasal 4

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 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 perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.

Ayat (3)

Klasifikasi Bangunan Permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.

Klasifikasi Bangunan Semi Permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.

Klasifikasi Bangunan Sementara atau Darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

Ayat (4)

Klasifikasi Bangunan Tingkat Risiko Kebakaran Tinggi adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, dan disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.

Klasifikasi Bangunan Tingkat Risiko Kebakaran Sedang adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang.

Klasifikasi Bangunan Tingkat Risiko Kebakaran Rendah adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah.

Ayat (5)

Zonasi gempa yang ada di Indonesia berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa terdiri dari Zona I sampai dengan Zona VI. Kabupaten Ponorogo masuk kategori gempa zonasi IV.

Ayat (6)

Lokasi padat pada umumnya lokasi yang terletak di daerah perdagangan/pusat kota, lokasi sedang pada umumnya terletak di daerah permukiman, sedangkan lokasi renggang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan.

Ayat (7)

Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian : bangunan Rendah jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 (empat) lantai, Bangunan Sedang jumlah lantai bangunan gedung 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai, dan Bangunan Tinggi jumlah lantai bangunan lebih dari 8 (delapan) lantai.

Ayat (8)

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

Ayat (9)

Cukup Jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pengusulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dicantumkan dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung. Dalam hal pemilik bangunan gedung berbeda dengan pemilik tanah, maka dalam permohonan ijin mendirikan bangunan gedung harus ada persetujuan pemilik tanah.

Usulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung.

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Perubahan fungsi misalnya dari bangunan gedung fungsi hunian menjadi bangunan gedung fungsi usaha.

Perubahan klasifikasi misalnya dari bangunan gedung milik negara menjadi bangunan gedung milik badan usaha, atau bangunan gedung semi permanen menjadi bangunan gedung permanen.

Perubahan fungsi dan klasifikasi misalnya bangunan gedung hunian semi permanen menjadi bangunan gedung usaha permanen.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Perubahan dari satu fungsi dan/atau klasifikasi ke fungsi dan/atau klasifikasi yang lain akan menyebabkan perubahan persyaratan yang harus dipenuhi, karena sebagai contoh persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi semi permanen atau persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung fungsi usaha (misalnya toko) klasifikasi permanen.

Perubahan fungsi misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha harus dilakukan melalui proses izin mendirikan bangunan gedung baru.

Sedangkan untuk perubahan klasifikasi dalam fungsi yang sama misalnya dari fungsi hunian semi permanen menjadi hunian permanen dapat dilakukan dengan revisi/perubahan pada izin mendirikan bangunan gedung yang telah ada.

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Penetapan KDB 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 KDB dibedakan dalam Tingkatan KDB Tinggi : lebih besar dari 60 % (enam puluh persen) sampai dengan 100 % (seratus persen), Tingkatan KDB Sedang : antara 30 % (tiga puluh persen) sampai dengan 60 % (enam puluh persen), dan Tingkatan KDB Rendah : lebih kecil dari 30 % (tiga puluh persen).. Untuk daerah/kawasan padat dan/atau pusat kota dapat ditetapkan KDB tinggi dan/atau sedang, sedangkan untuk daerah/kawasan renggang dan/atau fungsi resapan ditetapkan KDB rendah.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

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 (empat) lantai, bangunan sedang (jumlah lantai bangunan gedung 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai, dan bangunan tinggi jumlah lantai bangunan lebih dari 8 (delapan) lantai.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 18

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Pasal 19

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 20

Cukup Jelas.

Pasal 21

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 22

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 23

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 24

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 25

- Ayat (1)
Cukup Jelas
- Ayat (2)
Cukup Jelas
- Ayat (3)
Cukup Jelas
- Ayat (4)
Cukup Jelas

Pasal 26

- Ayat (1)
Cukup Jelas
- Ayat (2)
Cukup Jelas
- Ayat (3)
Cukup Jelas
- Ayat (4)
Cukup Jelas
- Ayat (5)
Cukup Jelas

Pasal 27

- Ayat (1)
Cukup Jelas
- Ayat (2)
Cukup Jelas
- Ayat (3)
Cukup Jelas
- Ayat (4)
Cukup Jelas
- Ayat (5)
Cukup Jelas
- Ayat (6)
Cukup Jelas

Pasal 28

- Ayat (1)
Cukup Jelas
- Ayat (2)
Cukup Jelas
- Ayat (3)
Cukup Jelas
- Ayat (4)
Cukup Jelas
- Ayat (5)
Cukup Jelas
- Ayat (6)
Cukup Jelas

Ayat (7)

Cukup Jelas

Ayat (8)

Cukup Jelas

Pasal 29

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 31

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Pasal 32

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Pasal 33

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 34

- Ayat (1)
Cukup Jelas
- Ayat (2)
Cukup Jelas
- Ayat (3)
Cukup Jelas
- Ayat (4)
Cukup Jelas

Pasal 35

- Ayat (1)
Cukup Jelas
- Ayat (2)
Cukup Jelas
- Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 36

- Ayat (1)
Cukup Jelas
- Ayat (2)
Cukup Jelas
- Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 37

- Ayat (1)
Cukup Jelas
- Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 38

- Ayat (1)
Cukup Jelas
- Ayat (2)
Cukup Jelas
- Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 39

- Ayat (1)
Cukup Jelas
- Ayat (2)
Cukup Jelas
- Ayat (3)
Cukup Jelas
- Ayat (4)
Cukup Jelas

Pasal 40

- Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 41

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 42

Ayat (1)
Rencana teknis untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana dapat disiapkan oleh pemilik bangunan gedung dengan tetap memenuhi persyaratan sebagai dokumen perencanaan teknis untuk mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah.

Ayat (2)
Cukup Jelas.

Ayat (3)
Cukup Jelas.

Ayat (4)
Cukup Jelas.

Pasal 43

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Pasal 44

Ayat (1)
Cukup Jelas.

Ayat (2)
Cukup Jelas.

Ayat (3)
Perbaikan, perubahan, dan/atau pemugaran bangunan gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung. Tingkat kerusakan bangunan gedung dapat berupa kerusakan ringan, kerusakan sedang, atau kerusakan berat. Tingkat Kerusakan Ringan adalah kerusakan terutama pada komponen non struktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dinding partisi/pengisi. Tingkat Kerusakan Sedang adalah kerusakan pada sebagian komponen struktural, seperti struktur atap, lantai dan sejenisnya. Tingkat Kerusakan Berat adalah kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan.

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

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

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

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Ayat (5)

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

Ayat (6)

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

Ayat (7)

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

Pasal 46

Ayat (1)

Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh pemilik atau dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan pelaksanaan konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Kegiatan manajemen konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pemerintah Daerah melakukan pengawasan konstruksi melalui mekanisme penerbitan izin mendirikan bangunan gedung pada saat bangunan gedung akan dibangun dan penerbitan sertifikat laik fungsi pada saat bangunan gedung selesai dibangun.

Pemerintah Daerah dapat melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan konstruksi bangunan gedung yang memiliki indikasi pelanggaran terhadap ijin mendirikan bangunan gedung dan/atau pelaksanaan konstruksi yang membahayakan lingkungan.

Ayat (2)

Dalam hal pengawasan dilakukan sendiri oleh pemilik bangunan gedung, pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan terutama pada pengawasan mutu dan waktu.

Apabila pengawasan dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi, pengawasan pelaksanaan konstruksi meliputi mutu, waktu, dan biaya.

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

Ayat (3)

Hasil kegiatan manajemen konstruksi bangunan gedung berupa laporan kegiatan pengendalian kegiatan perencanaan teknis, pengendalian pelaksanaan konstruksi, pengawasan pelaksanaan konstruksi, dan laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Manajemen Konstruksi digunakan untuk pelaksanaan pekerjaan konstruksi bangunan gedung yang memiliki :

- jumlah lantai di atas 4 (empat) lantai ;
- luas total bangunan di atas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) ;
- bangunan fungsi khusus ;
- keperluan untuk melibatkan lebih dari 1 (satu) penyedia jasa perencanaan konstruksi, maupun penyedia jasa pelaksanaan konstruksi, dan/atau waktu pelaksanaan lebih dari 1 (satu) tahun anggaran (*multiyears project*).

Ayat (4)

Pemeriksaan kelaikan fungsi dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi, sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung.

Apabila pengawasannya dilakukan oleh pemilik, maka pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh Aparat Pemerintah Daerah berdasarkan laporan pemilik kepada Pemerintah Daerah bahwa bangunan gedungnya telah selesai dibangun.

Pasal 47

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 48

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 49

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 50

Ayat (1)
Kegiatan perawatan bangunan gedung dilakukan agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

Ayat (2)
Perawatan bangunan gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan yang terjadi pada bangunan gedung.
Tingkat kerusakan bangunan gedung dapat berupa kerusakan ringan, kerusakan sedang, atau kerusakan berat.
Tingkat Kerusakan Ringan adalah kerusakan terutama pada komponen non struktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dinding partisi/pengisi.
Tingkat Kerusakan Sedang adalah kerusakan pada sebagian komponen struktural, seperti struktur atap, lantai dan sejenisnya.
Tingkat Kerusakan Berat adalah kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan.

Pasal 51

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 52

Ayat (1)
Penetapan perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dapat termasuk lingkungannya yang mendukung kesatuan keberadaan bangunan gedung tersebut.

Antisipasi terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung karena umur bangunan gedung, kebakaran, bencana alam dan/atau huru hara antara lain melalui program pertanggungungan, dan hal ini dapat merupakan bagian dari program insentif Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 53

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Ayat (6)
Cukup Jelas

Ayat (7)
Cukup Jelas

Ayat (8)
Cukup Jelas

Pasal 54

Ayat (1)
Cukup jelas.

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

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

Ayat (4)
Perlindungan bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan meliputi kegiatan memelihara, merawat, memeriksa secara berkala, dan/atau memugar agar tetap laik fungsi sesuai dengan klasifikasinya.

Ayat (5)
Insentif dapat berupa bantuan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan berkala, kompensasi pengelolaan bangunan gedung, dan/atau insentif lain berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Insentif bantuan pemeliharaan, perawatan dan/atau pemeriksaan berkala diberikan untuk bangunan gedung yang tidak dimanfaatkan secara komersial, seperti hunian atau museum.

Insentif dalam bentuk kompensasi diberikan untuk bangunan gedung yang dimanfaatkan secara komersial seperti hotel atau sarana wisata (toko cinderamata).

Pasal 55

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 56

Ayat (1)

Pertimbangan keamanan dan keselamatan dimaksudkan terhadap kemungkinan risiko yang timbul akibat kegiatan pembongkaran bangunan gedung yang berakibat kepada keselamatan masyarakat dan kerusakan lingkungannya, pemilik bangunan gedung dapat mengikuti program pertanggungungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 57

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Ayat (7)

Cukup Jelas

Ayat (8)

Cukup Jelas

Pasal 58

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Terbitnya surat penetapan pembongkaran sekaligus mencabut sertifikat laik fungsi yang ada. Penetapan pembongkaran bangunan gedung tertentu dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat tim ahli bangunan gedung dan hasil dengar pendapat publik.

Ayat (4)

Dalam hal pemilik rumah tinggal mengajukan pemberitahuan secara tertulis untuk membongkar bangunan gedungnya untuk diperbaiki, diperluas dan/atau diubah fungsinya, maka dengan terbitnya ijin mendirikan bangunan gedung yang baru secara otomatis mengubah data pada surat bukti kepemilikannya.

alam hal bangunan rumah tinggal tersebut dibongkar seluruhnya dan tidak untuk dibangun kembali, maka pemberitahuan tersebut sekaligus merupakan pemberitahuan untuk penghapusan surat bukti kepemilikan bangunan gedungnya.

Pasal 59

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan Penyedia Jasa Pembongkaran Bangunan Gedung adalah penyedia jasa pelaksanaan konstruksi yang mempunyai pengalaman dan kompetensi untuk membongkar bangunan gedung, baik secara umum maupun secara khusus dengan menggunakan peralatan dan/atau teknologi tertentu, misalnya dengan menggunakan bahan peledak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pencabutan surat persetujuan berarti penghidupan kembali data kepemilikan bangunan gedung.

Pasal 60

Ayat (1)

Rencana teknis pembongkaran terdiri atas konsep dan gambar rencana pembongkaran, gambar detail pelaksanaan pembongkaran, rencana kerja dan syarat-syarat (RKS) pembongkaran, jadwal, metode, dan tahapan pembongkaran, rencana pengamanan lingkungan, serta rencana lokasi tempat pembuangan limbah pembongkaran.

Kewajiban penggunaan rencana teknis diberitahukan secara tertulis di dalam surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran kepada pemilik bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Dalam hal pembongkaran berdasarkan usulan dari pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, maka sosialisasi dan pemberitahuan tertulis pada masyarakat di sekitar bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung bersama-sama dengan Pemerintah Daerah.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 61

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 62

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 63

Cukup Jelas.

Pasal 64

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Pasal 65

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 66

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Pasal 67

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

----- o O o -----