

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BOGOR

NOMOR 12 TAHUN 2009

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BOGOR

- Menimbang :
- a. bahwa untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib;
 - b. bahwa dengan telah diberlakukannya Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, setiap peraturan penyelenggaraan bangunan gedung harus disesuaikan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, maka Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 23 Tahun 2000 tentang Izin Mendirikan Bangunan perlu ditinjau dan disesuaikan;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 8) sebagaimana telah diubah dengan Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan Mengubah Undang- Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
 2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1970 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2918);
 3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3046);
 4. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1980 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3186);
 5. 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);

6. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
7. 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);
8. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
9. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1992 tentang Kesehatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 100, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3495);
10. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor , Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3495);
11. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3685) sebagaimana telah diubah dengan Undang- Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4048);
12. 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);
13. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3685);
14. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821);
15. 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);
16. Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pelaksanaan Tindak Pidana Korupsi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);

17. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 167, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3888), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2004 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4412);
18. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
19. 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 4389);
20. 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 beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
21. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
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 27 Tahun 1999 tentang Analisa Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
26. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);

27. 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);
28. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
29. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
30. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak dan Cianjur;
31. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 8 Tahun 1998 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang di Daerah;
32. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1998 tentang Tata Cara Peran serta Masyarakat Dalam Proses Perencanaan Tata Ruang di Daerah;
33. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
34. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
35. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
36. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
37. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 441/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
38. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 468/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Aksesibilitas pada Bangunan Umum dan Lingkungan;
39. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Pengamanan Terhadap Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
40. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 11/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan;
41. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 9 Tahun 1986 tentang Penunjukan dan Pengangkatan Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang melakukan Penyidikan Terhadap Pelanggaran Peraturan Daerah yang memuat ketentuan Pidana (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 1986 Nomor 9 Seri C);

42. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 5 Tahun 2002 tentang Ketentuan-ketentuan Pencegahan dan Penanggulangan Bahaya Kebakaran (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2000 Nomor 52);
43. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 8 Tahun 2006 tentang Ketertiban Umum (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2006 Nomor 253, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bogor 23);
44. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 7 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2008 Nomor 7);
45. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 19 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bogor Tahun 2005-2025 (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2008 Nomor 19, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Nomor 36);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH

KABUPATEN BOGOR

dan

BUPATI BOGOR

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bogor.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Bogor.
3. Bupati adalah Bupati Bogor.
4. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang penyelenggaraan bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang- undangan.
5. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan yang melakukan usaha meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara atau daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap dan bentuk badan lainnya.
6. Satuan Kerja Perangkat Daerah selanjutnya dapat disingkat SKPD adalah satuan kerja perangkat daerah Kabupaten Bogor.

7. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan/atau didalam 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.
8. Bangunan permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dapat bertahan lebih dari 15 tahun.
9. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dapat bertahan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
10. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dapat bertahan kurang dari 5 tahun.
11. Kapling adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
12. Mendirikan bangunan ialah pekerjaan membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
13. Mengubah bangunan ialah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
14. Merobohkan bangunan ialah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan atau konstruksi.
15. Garis Sempadan adalah garis yang merupakan jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu masa bangunan terhadap batas Rumija, batas tepi sungai/setu/saluran/mata air, jalan kereta api dan jaringan listrik.
16. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
17. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB angka prosentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
18. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH 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.

19. Tinggi bangunan adalah jarak yang diukur antara garis potong permukaan atap bagian luar dengan permukaan lantai dasar bangunan.
20. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMBG adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
21. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan;
22. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatan.
23. Sertifikat Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBG adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung.
24. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota.
25. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten Bogor berikut kotamadya-kotamadya yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
26. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat dengan 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.
27. Fungsi bangunan gedung adalah bentuk kegiatan manusia dalam bangunan gedung, baik kegiatan hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial dan budaya, maupun kegiatan khusus.
28. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
29. Bangunan Pelestarian adalah bangunan gedung dan/atau bangunan yang telah ditetapkan oleh Bupati sebagai bangunan gedung dan/atau bangunan yang memiliki nilai-nilai sejarah dan arsitektur khusus yang harus dipertahankan dan dipelihara serta dilestarikan tidak termasuk lingkungan cagar budaya.
30. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun sosial dan budaya.

31. 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 perkasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
32. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri dari rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
33. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
34. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
35. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
36. Pemelihara Bangunan Gedung adalah seseorang atau sekelompok ahli yang bertugas mengelola pemeliharaan/perawatan bangunan gedung, agar fungsi bangunan gedung dan perlengkapan bangunan gedung setiap saat bekerja dengan baik (laik fungsi).
37. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarananya.
38. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dalam upaya penegakan hukum.
39. Izin Membongkar adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.

BAB II

ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Bangunan diselenggarakan berdasarkan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan dengan lingkungannya.

Pasal 3

Pengaturan bangunan bertujuan untuk :

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

BAB III

FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 4

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. hunian;
 - b. keagamaan;
 - c. usaha;
 - d. sosial dan budaya; dan
 - e. khusus.
- (3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi yaitu apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi- fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Bangunan gedung lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) antara lain bangunan gedung rumah-toko (ruko), atau bangunan gedung rumah-kantor (rukan), atau bangunan gedung apartemen-mal-perkantoran, bangunan gedung hotel-mal, dan sejenisnya.

Bagian Kedua

Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 5

- (1) Bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a, ditetapkan dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.
- (2) Bangunan gedung keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b ditetapkan dengan fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid/mushola, gereja/kapel, pura, vihara, dan kelenteng.
- (3) Bangunan gedung usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) c ditetapkan dengan fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, mal, wisata dan rekreasi, terminal, menara atau tower, billboard dan tempat penyimpanan (gudang).
- (4) Bangunan gedung sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf d ditetapkan dengan 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) Bangunan gedung khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf e ditetapkan dengan fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 6

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati dan dicantumkan dalam Izin Mendirikan Bangunan Gedung.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Bupati.

Pasal 7

- (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 zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi :
 - a. Bangunan gedung di lokasi padat;
 - b. Bangunan gedung di lokasi sedang; dan
 - c. Bangunan gedung di lokasi renggang.
- (7) 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).
- (8) Klasifikasi menurut kepemilikan meliputi :
 - a. Bangunan gedung milik negara;
 - b. Bangunan gedung milik badan usaha; dan
 - c. Bangunan gedung milik perorangan.

Bagian Ketiga

Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 8

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan Rencana Tata Ruang.

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh Bupati.

BAB IV

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 9

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif dan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung permanen/semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

Pasal 10

Penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus memiliki izin pemanfaatan ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

Persyaratan Administrasi Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 11

Persyaratan administrasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, meliputi:

- a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
- b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
- c. izin mendirikan bangunan gedung.

Paragraf 2

Status Hak Atas Tanah

Pasal 12

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan persetujuan 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 13

Setiap orang atau badan dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.

Pasal 14

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Bupati, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan.
- (2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (3) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.

Pasal 15

- (1) Pemerintah Daerah mendata bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.
- (2) Kegiatan pendataan untuk bangunan gedung baru dilakukan bersamaan dengan proses izin mendirikan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.
- (3) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah dalam melakukan pendataan bangunan gedung.
- (4) Berdasarkan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah mendaftarkan bangunan gedung tersebut untuk keperluan sistem informasi bangunan gedung.

Paragraf 4

Izin Mendirikan Bangunan Gedung

Pasal 16

Setiap Orang atau Badan sebelum membangun, atau merubah bangunan diharuskan memiliki IMBG oleh Bupati, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Pasal 17

- (1) Permohonan IMBG harus diajukan sendiri dan/atau kuasanya secara tertulis oleh pemohon kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Persyaratan permohonan IMBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), melampirkan :
 - a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk Pemohon;
 - b. surat kuasa jika pemohon bukan pemilik bangunan;
 - c. master plan, site plan dan/atau gambar situasi;
 - d. gambar rencana bangunan;
 - e. gambar instalasi kebakaran;
 - f. perhitungan konstruksi untuk bangunan bertingkat dan konstruksi bentangan lebih dari 10 (sepuluh) meter;
 - g. fotokopi bukti pemilikan tanah;
 - h. izin pemanfaatan ruang berupa izin peruntukan penggunaan tanah, penetapan lokasi, dan/atau izin lokasi; dan
 - i. persetujuan tertulis/izin pemilik tanah untuk bangunan yang didirikan di atas tanah yang bukan miliknya;

Pasal 18

- (1) Permohonan IMBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) diberikan paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya berkas permohonan secara lengkap.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melakukan penolakan terhadap permohonan IMBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan alasan.

Pasal 19

- (1) IMBG ditandatangani oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) IMBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi IMBG induk dan IMBG satuan.
- (3) IMBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama fungsi dan luas bangunan tidak berubah.
- (4) IMBG induk sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan pemecahan menjadi IMBG satuan untuk masing-masing bangunan gedung.

Pasal 20

- (1) IMBG dapat dibekukan, apabila :
 - a. dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan setelah IMBG diterbitkan pemilik izin belum melaksanakan pembangunan;
 - b. pekerjaan-pekerjaan itu terhenti selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak akan dilanjutkan;
 - c. bangunan difungsikan tidak sesuai dengan IMBG;
 - d. data yang diberikan tidak benar; dan
 - e. pelaksanaan pembangunan menyimpang dari rencana bangunan dan syarat-syarat yang disahkan.
- (2) Pembekuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah pemegang izin terlebih dahulu diberi tahu atau diperingatkan secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender.
- (3) Apabila setelah dilakukan pembekuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak pembekuan, pemilik IMBG tidak dapat memperbaiki sesuai yang disarankan, maka dilakukan pencabutan izin.
- (4) Keputusan pencabutan IMBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk tertulis kepada pemilik izin disertai dengan alasan-alasannya.

Pasal 21

- (1) Bangunan harus dibangun sesuai dengan fungsi peruntukan pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang.
- (2) Setiap bangunan yang akan dibangun harus digambar perletakan lokasinya dalam bentuk Master Plan, Site Plan dan/atau gambar situasi.

Pasal 22

- (1) Pemohon IMBG wajib memberitahukan secara tertulis kepada SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung tentang :
 - a. saat akan dimulainya pekerjaan, bagian- bagian pekerjaan, dan penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan, paling lambat 3 (tiga) hari sebelum pekerjaan dimulai;
 - b. saat akan dimulainya bagian-bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMBG, paling lambat 3 (tiga) hari sebelum bagian itu mulai dikerjakan; dan
 - c. Tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMBG, paling lambat 3 (tiga) hari sebelum bagian itu selesai dikerjakan.

- (2) Pekerjaan mendirikan bangunan baru dapat dimulai dikerjakan setelah Dinas menetapkan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan, dan ketinggian permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan.
- (3) Paling lambat 3 (tiga) hari setelah diterima pemberitahuan sebagaimana ayat (1), Dinas tidak melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka pemohon dapat memulai pekerjaan.

Pasal 23

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemilik izin diwajibkan untuk menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang melindungi dengan pintu rapat.
- (2) Jika terdapat sarana dan prasarana umum yang mengganggu atau terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan pemindahan/pengamanan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik IMBG.

Bagian Ketiga

Persyaratan Teknis Bangunan

Paragraf 1

Umum

Pasal 24

Persyaratan teknis bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) meliputi :

- a. persyaratan tata bangunan; dan
- b. keandalan bangunan gedung.

Paragraf 2

Persyaratan Tata Bangunan

Pasal 25

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf a, meliputi :

- a. peruntukan dan intensitas bangunan gedung;
- b. arsitektur bangunan gedung;
- c. pengendalian dampak lingkungan;
- d. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL); dan
- e. Pembangunan Bangunan Gedung diatas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana/sarana Umum.

Pasal 26

Peruntukan dan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf a, meliputi persyaratan :

- a. Kepadatan;
- b. Ketinggian dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

Pasal 27

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam Koefisien Dasar Bangunan (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 ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 28

- (1) Koefisien Lantai Bangunan (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 dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 29

- (1) Perhitungan luas lantai bangunan adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar.
- (2) Luas lantai ruangan beratap yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding yang tingginya lebih dari 1,20 m di atas lantai ruangan tersebut dihitung penuh 100 % (seratus Perseratus).
- (3) Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,20 m diatas lantai ruangan dihitung 50 % (lima puluh perseratus), selama tidak melebihi 10 % (sepuluh perseratus) dari luas daerah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan.
- (4) Overstek atap yang melebihi lebar 1,50 m maka luas mendatar kelebihanannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah.
- (5) Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 m di atas lantai teras tidak diperhitungkan sebagai luas lantai.

- (6) Luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB, asal tidak melebihi 50 % (lima puluh perseratus) dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% (lima puluh perseratus) terhadap KLB.
- (7) Permukaan atas dari lantai dasar paling kurang 10 cm (sepuluh sentimeter) di atas titik tertinggi permukaan pekarangan, atau paling kurang 25 cm (dua puluh lima sentimeter) di atas titik tertinggi permukaan jalan yang berbatasan.
- (8) Tinggi lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 M (satu koma dua puluh meter) di atas titik tertinggi permukaan pekarangan atau di atas titik tertinggi permukaan jalan, kecuali untuk bangunan yang dilestarikan.
- (9) Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan oleh Dinas.
- (10) Ramp dan tanggapan terbuka dihitung 50 % (lima puluh perseratus), selama tidak melebihi 10 % (sepuluh perseratus) dari luas lantai dasar yang diperkenankan.
- (11) Dalam perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang termasuk GSB.
- (12) Batas perhitungan luas ruang bawah tanah (basement) ditetapkan Bupati dengan pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan, dan pendapat teknis para ahli terkait.
- (13) Untuk pembangunan yang berskala kawasan (superblock), perhitungan KDB dan KLB adalah dihitung terhadap total seluruh lantai dasar bangunan, dan total keseluruhan luas lantai bangunan dalam kawasan tersebut terhadap total keseluruhan luas kawasan.
- (14) Dalam perhitungan ketinggian bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 m, maka ketinggian bangunan tersebut dianggap sebagai dua lantai.
- (15) Mezaninne yang luasnya melebihi 50 % (lima puluh perseratus) dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.

Pasal 30

- (1) Koefisien Daerah Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW atau ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal besarnya KDH bangunan gedung umum tidak sesuai dengan RTRW atau ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka KDH ditentukan minimum 10 % (sepuluh perseratus).

Pasal 31

- (1) Ketinggian bangunan gedung ditentukan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (2) Untuk ketinggian bangunan gedung yang lokasinya berada di luar ketentuan dalam rencana detail tata ruang, maka ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh SKPD yang membidangi bangunan gedung dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan serta keserasian lingkungan.

Pasal 32

- (1) Penetapan garis sempadan yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan), tepi sungai, tepi danau, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi ditentukan berdasarkan lebar jalan, rencana jalan, lebar sungai, fungsi jalan, peruntukan kapling atau kawasan dan pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Garis Sempadan diatur dengan Peraturan Daerah tersendiri.

Pasal 33

- (1) Tinggi pagar pada garis sempadan jalan dan antara garis sempadan jalan dan garis sempadan bangunan pada bangunan rumah tinggal maksimal 1,50 meter diatas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2,5 meter diatas permukaan tanah pekarangan.
- (2) Pagar dalam garis sempadan bangunan gedung untuk depan dan samping harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 meter diatas permukaan tanah pekarangan.
- (3) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 meter di atas permukaan tanah pekarangan, apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat tembok maksimal 7 meter dari permukaan tanah pekarangan, atau ditetapkan lebih rendah setelah mempertimbangkan kenyamanan dan kesehatan lingkungan.

Pasal 34

- (1) Teras/balkon dilarang diberi dinding sebagai ruang tertutup.
- (2) Garis terluar balkon bangunan dilarang melewati batas kavling.

Pasal 35

- (1) Garis terluar suatu teritis/oversteck yang menghadap ke arah tetangga, dilarang melewati batas kavling.

- (2) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berhimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atau suatu tritis/oversteck 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.

Pasal 36

- (1) Jarak antara masa/blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kapling atau antara kapling minimum adalah 2 (dua) meter.
- (2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa/blok bangunan dengan bangunan di sekitarnya paling kurang 3 (tiga) meter dan 2 (dua) meter dengan batas kapling.
- (3) Untuk bangunan bertingkat kecuali rumah tinggal, setiap kenaikan satu lantai jarak antara masa/blok bangunan yang satu dengan lainnya ditambah dengan 0,5 meter sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,5 m.

Pasal 37

- (1) Arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf b, meliputi persyaratan :
 - a. penampilan bangunan gedung;
 - b. tata ruang-dalam;
 - c. keseimbangan;
 - d. keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya;
 - e. pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Setiap bangunan harus mempertimbangkan tata letak ruang sesuai dengan fungsi ruang dan hubungan ruang di dalamnya.
- (3) Setiap bangunan harus mempertimbangkan faktor keindahan, kandungan lokal, dan sosial budaya setempat.
- (4) Setiap bangunan dapat mempertimbangkan segi-segi pengembangan konsepsi struktur bangunan tradisional, hingga secara estetika dapat mencerminkan perwujudan corak budaya setempat.
- (5) Pemerintah daerah dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan mempertimbangkan pendapat publik.
- (6) Setiap bangunan umum harus dilengkapi dengan fasilitas penunjang.

Pasal 38

Persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf c berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Pasal 39

- (1) Setiap bangunan gedung dilarang menghalangi pandangan lalu lintas.
- (2) Setiap bangunan gedung dilarang mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (3) Setiap bangunan gedung dilarang dibangun/berada diatas sungai/saluran/selokan/parit pengairan dan drainase kota.
- (4) Dalam hal bangunan gedung menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi dengan AMDAL.

Pasal 40

- (1) Setiap bangunan gedung dilarang menimbulkan gangguan visual, limbah, pencemaran udara, pencemaran air, kebisingan, getaran, radiasi dan/atau genangan air terhadap lingkungannya di atas baku mutu lingkungan.
- (2) Untuk kawasan industri, perhotelan, perumahan real estate, pariwisata, gedung bertingkat yang mempunyai 60 m atau lebih, diwajibkan untuk melengkapi Persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (3) Dalam hal kegiatan bangunan dan/atau lingkungan yang dampak pentingnya tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL, maka diharuskan melakukan upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pelaksanaan dan Pengawasan terhadap Analisa Mengenai Dampak Lingkungan ditangani oleh SKPD di Bidang Pengendalian Lingkungan Hidup.
- (5) Setiap bangunan gedung yang menghasilkan limbah atau buangan lainnya yang dapat menimbulkan pencemaran, limbah atau buangannya harus terlebih dahulu diolah dengan Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) sebelum dibuang ke saluran umum.

Pasal 41

- (1) RTBL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf d disusun oleh pemerintah daerah atau berdasarkan kemitraan pemerintah daerah, swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan.

- (2) Penyusunan RTBL didasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru, dan/atau pelestarian untuk :
 - a. kawasan 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 pandangan publik.

Pasal 42

Pembangunan Bangunan gedung yang dibangun diatas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf e, pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan gedung dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang.

Pasal 43

- (1) Pembangunan bangunan gedung diatas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 yang melintasi prasarana dan atau sarana umum, harus memuat ketentuan :
 - a. sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan/atau RTBL;
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - d. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
 - e. tidak menimbulkan pencemaran;
 - f. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung;
 - g. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah dan/atau sekitarnya;
 - h. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
 - i. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung;
 - j. mempertimbangkan daya dukung lingkungan; dan/atau
 - k. tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya.

- (2) Izin mendirikan bangunan gedung untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan bangunan gedung diatas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum mengikuti standar teknis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 44

Keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf b, meliputi :

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

Pasal 45

Keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf a, meliputi :

- c. persyaratan ketahanan konstruksi;
- d. persyaratan penanggulangan bahaya kebakaran; dan
- e. persyaratan penanggulangan bahaya petir.

Pasal 46

- (1) Persyaratan ketahanan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 huruf a, mengacu pada peraturan/standar teknis yang berlaku di Indonesia yang meliputi SNI tentang Tata Cara, Spesifikasi, dan Metode Uji yang berkaitan dengan bangunan gedung.
- (2) Tiap-tiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, dan getaran dan gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku.
- (3) Tiap 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.
- (4) Dinas Tata Bangunan dan Pemukiman mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan yang akan dibangun/dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

Pasal 47

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan penanggulangan bahaya kebakaran, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana.
- (2) Persyaratan penanggulangan bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi cara, sarana dan alat/perlengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang bersumber dari listrik, gas, api, dan sejenisnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Setiap bangunan gedung umum harus dilengkapi petunjuk secara jelas tentang :
 - a. cara pencegahan dari bahaya kebakaran;
 - b. cara penanggulangan bahaya kebakaran;
 - c. cara penyelamatan dari bahaya kebakaran;
 - d. cara pendeteksian sumber kebakaran; dan
 - e. tanda-tanda petunjuk arah jalan keluar yang jelas.

Pasal 48

- (1) Persyaratan penanggulangan terhadap bahaya petir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 huruf c merupakan kemampuan bangunan gedung untuk melindungi semua bagian bangunan gedung, termasuk manusia di dalamnya terhadap bahaya sambaran petir melalui sistem penangkal petir.
- (2) Sistem penangkal petir sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan instalasi penangkal petir yang harus dipasang pada setiap bangunan gedung yang karena letak, sifat geografis, bentuk, dan penggunaannya mempunyai risiko terkena sambaran petir.

Pasal 49

Kesehatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf b, meliputi persyaratan :

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

Pasal 50

- (1) Sistem penghawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 huruf a, harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

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

Pasal 51

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 huruf b, yang meliputi pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan dan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (3) Pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.
- (4) Pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan berdasarkan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi yang digunakan, dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.
- (5) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipasang pada bangunan gedung dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.
- (6) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang.

Pasal 52

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 huruf c, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.

Pasal 53

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (5) Jenis, mutu, sifat bahan dan peralatan instalasi air minum harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.
- (6) 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.
- (7) Pengadaan sumber air minum diambil dari sumber yang dibenarkan secara resmi oleh yang berwenang.

Pasal 54

- (1) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai ketentuan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pembuangan air kotor dimaksud pada ayat (1) dari dapur, kamar mandi dan tempat cuci dialirkan ke saluran umum sedangkan air kotor pembuangan WC dialirkan ke septictank dan resapan.
- (3) Jika pembuangan air kotor sebagaimana dimaksud pada ayat 2 tidak dapat dilakukan karena belum tersedianya saluran umum 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.
- (4) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 meter dari sumber air minum/air bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/air bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.
- (5) Bangunan gedung umum yang menghasilkan limbah atau buangan lainnya dengan kapasitas tertentu harus terlebih dahulu diolah dengan Instalasi Pengelolaan Air Limbah (IPAL) sebelum dibuang ke saluran umum.

Pasal 55

- (1) Setiap pembangunan baru atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman diwajibkan memperlengkapi dengan tempat sampah terpilah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum terjamin.
- (2) Untuk pembangunan perumahan, perkantoran, industri dan kegiatan perdagangan/jasa lainnya diwajibkan menyediakan tempat pemilahan sampah sesuai kapasitasnya.

- (3) Pengelola kawasan permukiman, kawasan komersial, kawasan industri, kawasan khusus, fasilitas umum, fasilitas sosial, dan fasilitas lainnya wajib menyediakan fasilitas pemilahan sampah.

Pasal 56

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan yang harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Jika belum tersedia jaringan drainase kota ataupun sebab lain yang dapat diterima, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain setelah mendapat persetujuan dari satuan kerja perangkat daerah yang ruang lingkup tugas dan tanggungjawabnya meliputi pengaturan drainase dan lingkungan hidup.
- (4) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 57

Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 huruf d, setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

Pasal 58

- (1) Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung harus tidak mengandung bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan, dan aman bagi pengguna bangunan gedung.
- (2) 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.
- (3) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 59

- (1) Setiap bangunan yang dibangun harus mempertimbangkan faktor kenyamanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf c, meliputi kenyamanan gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dan ruang, pandangan serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan di sekitar bangunan.
- (2) Dalam merencanakan bangunan harus memperhatikan :
 - a. sirkulasi udara di dalam bangunan gedung dan setiap ruang harus mendapatkan udara segar yang cukup.
 - b. jumlah sinar/penerangan yang cukup sesuai dengan fungsi ruangan.
 - c. tingkat kebisingan yang dapat diterima;
 - d. tidak mengganggu pandangan dari dan ke lingkungan di sekitarnya; dan
 - e. hubungan antar ruang berdasarkan tata letak ruang dan sirkulasi antar ruang dalam bangunan untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.

Pasal 60

Kenyamanan ruang gerak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 harus mempertimbangkan :

- a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang di dalam bangunan gedung ; dan
- b. persyaratan keselamatan dan kesehatan.

Pasal 61

Hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 harus mempertimbangkan :

- a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang, serta jumlah pengguna dan perabot/peralatan di dalam bangunan gedung;
- b. sirkulasi antar ruang horizontal dan vertikal; dan
- c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.

Pasal 62

- (1) Setiap bangunan harus memiliki kemudahan/aksesibilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf d yang meliputi sarana dan prasarana bangunan yang mencukupi agar dapat terselenggaranya fungsi bangunan yang telah ditetapkan.
- (2) Penyedia prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung serta jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan umum harus memiliki kelengkapan sarana dan prasarana bangunan yang memadai sesuai standar teknis yang berlaku, yang meliputi :
 - a. sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
 - b. tempat parkir dan area bongkar muat;
 - c. sarana transportasi vertikal (tangga, dan atau eskalator, dan atau lift);
 - d. sarana tata udara;
 - e. fasilitas bagi anak-anak, penyandang cacat dan lanjut usia;
 - f. toilet umum, ruang ganti bayi, dan tempat sampah;
 - g. sarana penyelamatan, Untuk bangunan gedung yang tingginya melebihi 60 m perlu diperhitungkan kemungkinan diadakannya landasan helikopter atau helipad untuk penyelamatan terbatas (rescue) pada saat terjadi kebakaran yang memerlukan tindakan penyelamatan tersebut melalui atap bangunan;
 - h. sarana ibadah; dan
 - i. menyediakan area untuk merokok atau smoking area.
- (4) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat dan lanjut usia masuk dan keluar bangunan gedung serta beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman dan mandiri.

Pasal 63

- (1) Setiap bangunan bukan rumah hunian diwajibkan menyediakan area parkir kendaraan sesuai dengan area jumlah parkir yang proposional dengan jumlah luas lantai bangunan.
- (2) Penyediaan parkir di pekarangan tidak boleh mengurangi daerah penghijauan yang telah ditetapkan.
- (3) Prasarana parkir untuk suatu rumah atau bangunan tidak diperkenankan mengganggu kelancaran lalu lintas, atau mengganggu lingkungan di sekitarnya.

BAB V

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Pembangunan

Paragraf 1

Umum

Pasal 64

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

Paragraf 2

Perencanaan Teknis

Pasal 65

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perencanaan teknis bangunan gedung oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak termasuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana, meliputi :
 - a. rumah inti tumbuh;
 - b. rumah sederhana sehat; dan
 - c. rumah deret sederhana.
- (3) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. penyusunan konsep perencanaan;
 - b. prarencana;
 - 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.

- (4) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (5) Perencanaan teknis disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (6) 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.

Pasal 66

- (1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (5) diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan oleh Pejabat yang berwenang, dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
 - b. penilaian dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan melakukan evaluasi terhadap pemenuhan persyaratan teknis dengan mempertimbangkan aspek lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung;
 - c. penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam huruf b, wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dalam hal bangunan gedung tersebut untuk kepentingan umum;
 - d. penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan memperhatikan hasil dengar pendapat publik;
 - e. penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah dengan berkoordinasi dengan pemerintah daerah dan mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung, serta memperhatikan hasil dengar pendapat publik;
 - f. persetujuan dokumen rencana teknis diberikan terhadap rencana yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan penilaian sebagaimana dimaksud dalam huruf b dalam bentuk persetujuan tertulis oleh pejabat yang berwenang; dan
 - g. pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung dilakukan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah Pusat, berdasarkan rencana teknis beserta kelengkapan dokumen lainnya dan diajukan oleh pemohon.
- (2) Tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, ditetapkan oleh bupati.

Pasal 67

- (1) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (1) huruf f dikenakan biaya izin mendirikan bangunan gedung yang nilainya ditetapkan berdasarkan klasifikasi bangunan gedung.
- (2) Dalam hal dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (1) tidak memenuhi persyaratan teknis, maka dokumen rencana teknis dikembalikan untuk diperbaiki.

Paragraf 3

Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 68

- (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 oleh Pejabat yang berwenang.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

Pasal 69

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68, meliputi :
 - a. pemeriksaan dokumen pelaksanaan, meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, keterlaksanaan konstruksi (constructability) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan;
 - b. persiapan lapangan, meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan;
 - c. kegiatan konstruksi, 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), dan kegiatan masa pemeliharaan konstruksi;
 - d. Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi, meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan;

- e. penyerahan 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, dan dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4

Pengawasan Konstruksi

Pasal 70

- (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 :
 - a. pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi; dan
 - b. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis;
 - b. pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; dan
 - c. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap izin mendirikan bangunan gedung yang telah diberikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), meliputi :
 - a. pemeriksaan kesesuaian fungsi;
 - b. persyaratan tata bangunan;
 - c. keselamatan;
 - d. kesehatan;
 - e. kenyamanan; dan
 - f. kemudahan.

Paragraf 5

Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 71

- (1) Pemerintah daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (4) sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (3) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (4) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Bagian Kedua

Pemanfaatan

Paragraf 1

Umum

Pasal 72

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

Paragraf 2

Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 73

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1) harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (1) huruf e.
- (3) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Pasal 74

Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 75

Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 76

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 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.
- (3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh pemerintah daerah.

- (4) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan tim ahli bangunan gedung.

Pasal 77

Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 78

- (1) Pelaksanaan konstruksi pada kegiatan perawatan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68, Pasal 69, dan Pasal 70.
- (2) Hasil kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Paragraf 4

Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung

Pasal 79

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan sertifikat laik fungsi.
- (3) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dicatat dalam bentuk laporan.

Pasal 80

- (1) Lingkup pelayanan jasa pengkajian teknis bangunan gedung meliputi:
 - a. pemeriksaan dokumen administratif, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
 - b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;

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

Paragraf 5

Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 81

- (1) Sertifikat Laik Fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (3) dapat diperpanjang sesuai hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung sesuai dengan izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi kepada pemerintah daerah paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku sertifikat laik fungsi berakhir.
- (3) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh pemerintah daerah.

Paragraf 6

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 82

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

Bagian Ketiga

Pelestarian

Paragraf 1

Umum

Pasal 83

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

Paragraf 2

Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 84

- (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 ketentuan 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 83 ayat (2) untuk :
 - a. bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berskala nasional, internasional atau provinsi atau lintas kabupaten sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - b. bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berskala lokal atau setempat oleh Bupati atas usulan kepala SKPD.
- (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 Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik.
- (8) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Pasal 85

- (1) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 berdasarkan klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
 - a. klasifikasi utama diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah;
 - b. klasifikasi madya diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk asli eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai- nilai perlindungan dan pelestariannya; dan
 - c. klasifikasi pratama diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya serta dengan tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.

Pasal 86

- (1) Pemerintah Daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan yang memiliki nilai-nilai skala lokal atau setempat yang memenuhi syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84.
- (2) Identifikasi dan dokumentasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi :
 - a. identifikasi umur bangunan gedung, sejarah kepemilikan, sejarah penggunaan, nilai arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologinya, serta nilai arkeologisnya; dan
 - b. dokumentasi gambar teknis dan foto bangunan gedung serta lingkungannya.

Paragraf 3

Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 87

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (2) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan maka pemanfaatannya harus sesuai dengan ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung serta 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 ketentuan 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 sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 88

- (1) Pelaksanaan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73, Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, Pasal 77, Pasal 78, Pasal 79, dan Pasal 80.
- (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.

Pasal 89

- (1) Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan merupakan kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
- (2) Pelaksanaan pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68, Pasal 69, dan Pasal 70.

- (3) Pelaksanaan pemugaran harus memperhatikan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3), perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak dan metode pelaksanaan, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.

Bagian Keempat

Pembongkaran

Paragraf 1

Umum

Pasal 90

- (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 ketentuan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.
- (3) 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.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan identifikasi bangunan gedung yang akan dibongkar, penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Paragraf 2

Identifikasi Bangunan Gedung

Pasal 91

- (1) Identifikasi bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (2) dilakukan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.

- (3) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, wajib melakukan pengkajian teknis bangunan gedung dan menyampaikan hasilnya kepada Pemerintah Daerah, kecuali rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, dan bangunan gedung fungsi khusus.
- (4) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (2) huruf a dan huruf b, Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung untuk dibongkar dengan surat penetapan persetujuan pembongkaran.

Paragraf 3

Penetapan Pembongkaran

Pasal 92

- (1) Pemilik bangunan gedung dapat mengajukan pembongkaran bangunan gedung dengan memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada pemerintah daerah, 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 persetujuan pembongkaran oleh bupati, kecuali untuk bangunan gedung rumah tinggal.

Pasal 93

- (1) Untuk bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (2) huruf c, pemerintah daerah menetapkan bangunan gedung untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (2) Sebelum penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) SKPD yang membidangi bangunan gedung memberikan teguran tertulis kepada pemilik dan/atau penanggungjawab bangunan gedung untuk menghentikan sementara pembangunan atau pemanfaatan bangunan sebelum memperoleh izin.
- (3) Isi surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
- (4) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah atau penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang ditunjuk atas biaya pemilik, kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu ditanggung oleh pemerintah daerah.

Paragraf 3

Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 94

- (1) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung atau Pemerintah Daerah atau dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Khusus untuk pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang pembongkarannya ditetapkan dengan surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (3) tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan, surat penetapan persetujuan pembongkaran dicabut kembali.

Pasal 95

- (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 ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh pemerintah daerah, setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- (3) Sebelum pelaksanaan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik dan/atau pemerintah daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4

Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 96

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (2) serta bangunan gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai ketentuan 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.

Pasal 97

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penetapan, pelaksanaan dan pengawasan pembongkaran bangunan gedung diatur oleh Bupati.

BAB VI

RETRIBUSI

Pasal 98

- (1) Atas pelayanan perizinan dibidang bangunan gedung dapat dipungut retribusi.
- (2) Pemungutan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan daerah tersendiri.

BAB VII

PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu

Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 99

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

- b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.

Pasal 100

Pemerintah Daerah menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (5), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Pasal 101

- (1) Masyarakat ikut menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah yang membidangi ketertiban atau pemilik, pengguna, dan pengelola bangunan gedung.

Pasal 102

Satuan Kerja Perangkat Daerah yang membidangi ketertiban menindaklanjuti laporan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (2) 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

Gugatan Perwakilan

Pasal 103

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

Pasal 104

Masyarakat 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 VIII

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Bagian Kesatu

Pembinaan

Pasal 105

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

Bagian Kedua

Pengawasan

Pasal 106

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan daerah ini dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui mekanisme penerbitan izin mendirikan bangunan gedung dan sertifikasi kelaikan fungsi bangunan gedung, serta surat penetapan persetujuan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemerintah daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.
- (3) Pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh SKPD yang lingkup tugas dan tanggung jawabnya membidangi bangunan gedung.
- (4) Pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), meliputi tahap pembangunan dan tahap pemanfaatan.
- (5) Dalam pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dibentuk Tim Pengawasan Bangunan Gedung yang ditetapkan oleh Bupati.

BAB IX

PENYIDIKAN

Pasal 107

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah dapat diberikan kewenangan untuk melaksanakan penyidikan terhadap pelanggaran atas ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Daerah ini sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, Pejabat Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berwenang :
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan dari seseorang berkenaan dengan adanya tindak pidana;
 - b. melakukan tindakan pertama pada saat ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
 - c. meminta keterangan dari perusahaan perorangan dan badan hukum sehubungan dengan tindak pidana;
 - d. melakukan penggeledahan untuk mendapat bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
 - e. meminta bantuan tenaga ahli dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - f. menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan/atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud dalam huruf d;
 - g. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - h. menghentikan penyidikan setelah mendapat petunjuk dari Penyidik Kepolisian Republik Indonesia, bahwa tidak terdapat cukup bukti, atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka, atau keluarganya; dan/atau
 - i. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang bangunan gedung berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikan kepada penuntut umum melalui Penyidik Kepolisian Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.

BAB X

SANKSI

Bagian Kesatu

Sanksi Administrasi

Paragraf 1

Umum

Pasal 108

- (1) Sanksi administratif dapat berupa :
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
 - f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
 - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.

Paragraf 2

Tahap Pembangunan

Pasal 109

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 8 ayat (3), Pasal 22, Pasal 23, Pasal 25, Pasal 68 ayat (2), Pasal 76 ayat (3), dan Pasal 89 ayat (2) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (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 pembangunan.
- (3) Pemilik 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 izin mendirikan bangunan gedung.

- (4) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kelender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan gedung, dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh pemerintah daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang sebesar 2 % (dua per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.

Pasal 110

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 16 dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung dikenakan sanksi administratif.
- (3) Selain pengenaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dikenakan sanksi denda administratif sebesar 2 % (dua perseratus) dari nilai konstruksi bangunan gedung.

Paragraf 3

Tahap Pemanfaatan

Pasal 111

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 8 ayat (3), Pasal 19 ayat (1), Pasal 72 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), Pasal 73 ayat (1), Pasal 81 ayat (2), Pasal 87 ayat (2) dan ayat (4), 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 laik fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang sebesar 1 % (satu per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

Bagian Kedua

Sanksi Pidana

Pasal 112

- (1) Setiap orang, baik perorangan maupun badan yang melanggar ketentuan Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 16, Pasal 25, Pasal 44, Pasal 68, Pasal 83, dan Pasal 87 dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.
- (3) Jika pelanggaran terhadap ketentuan dalam peraturan daerah ini oleh undang-undang dinyatakan sebagai pelanggaran atau kejahatan, maka dipidana sesuai ketentuan undang-undang yang bersangkutan.

Pasal 113

Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang mengakibatkan kerugian harta benda orang lain, kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup, dan/atau hilangnya nyawa orang lain diancam dengan pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 114

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan dan telah memiliki IMB sebelum Peraturan Daerah ini diberlakukan, dianggap telah memiliki IMBG.
- (2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki Surat IMB dalam tempo 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal Pengundangan Peraturan Daerah ini diwajibkan telah memiliki IMBG.

- (3) Penyesuaian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan syarat-syarat yang tercantum dalam Peraturan Daerah ini dan diberikan tenggang waktu selama 5 (lima) tahun.
- (4) IMBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan sepanjang lokasi bangunan-bangunan sesuai dengan rencana Tata Ruang dan rencana Pemerintah Daerah.
- (5) Permohonan yang diajukan dan belum diputuskan, akan diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan Peraturan Daerah ini.

BAB XII

PENDELEGASIAN WEWENANG

Pasal 115

Bupati dapat mendelegasikan kewenangan penandatanganan dokumen yang berkaitan dengan perizinan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung kepada Kepala SKPD.

BAB XIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 116

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang mengenai bentuk, isi dan tata cara pelaksanaannya diatur oleh Bupati.

Pasal 117

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai dilaksanakan, maka Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 23 Tahun 2000 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2000 Nomor 44) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 118

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Cibinong
pada tanggal 10 Agustus 2009

BUPATI BOGOR,

ttd

RACHMAT YASIN

Diundangkan di Cibinong
pada tanggal 11 Agustus 2009
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BOGOR,

ttd

ACHMAD SUNDAWA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BOGOR TAHUN 2009 NOMOR 12

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM,

ESTANTONI KASNO

Penafian

Peraturan perundang-undangan ini merupakan dokumen yang ditulis / diketik ulang dari salinan resmi peraturan perundang-undangan yang telah diundangkan oleh pemerintah Republik Indonesia. Dilakukan untuk memudahkan pihak yang berkepentingan untuk mendapatkan dan memahami peraturan perundang-undangan terkait dengan ketenagakerjaan.

PENJELASAN
ATAS
TENTANG
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BOGOR
NOMOR 12 TAHUN 2009
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

A. UMUM

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

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Peraturan Daerah ini untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya di Daerah.

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan pelaksanaan tentang fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Pengaturan fungsi bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar bangunan gedung yang didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung dapat memenuhi persyaratan baik administratif maupun teknis bangunan gedungnya dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya. Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi bangunan gedung lebih efektif dan efisien, fungsi bangunan gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.

Pengaturan persyaratan administratif bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan bangunan gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa bangunan gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari pemerintah daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung.

Kejelasan hak atas tanah adalah persyaratan mutlak dalam mendirikan bangunan gedung, meskipun dalam Peraturan Daerah ini dimungkinkan adanya bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik orang/pihak lain, dengan perjanjian. Dengan demikian kepemilikan bangunan gedung dapat berbeda dengan kepemilikan tanah, sehingga perlu adanya pengaturan yang jelas dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan tanah.

Bagi pemerintah daerah sendiri, dengan diketahuinya persyaratan administratif bangunan gedung oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan bangunan gedung, menjadi suatu kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik.

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

Pengaturan persyaratan teknis dalam Peraturan Daerah ini mengatur lebih lanjut mengenai persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan gedung, agar masyarakat dalam mendirikan bangunan gedung mengetahui secara jelas persyaratan-persyaratan teknis yang harus dipenuhi sehingga bangunan gedungnya dapat menjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman, dan aksesibel, sehingga secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, layak huni, berjati diri, dan produktif, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Dengan dipenuhinya persyaratan teknis bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, maka diharapkan kegagalan konstruksi maupun kegagalan bangunan gedung dapat dihindari, sehingga pengguna bangunan dapat hidup lebih tenang dan sehat, rohaniyah dan jasmaniah yang akhirnya dapat lebih baik dalam berkeluarga, bekerja, bermasyarakat dan bernegara.

Pengaturan bangunan gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dan lingkungannya bagi masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan. Oleh karena itu, masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif dan bersinergi bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.

Pelaksanaan peran masyarakat yang diatur dalam Peraturan Daerah ini juga tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang organisasi kemasyarakatan, sedangkan pelaksanaan gugatan perwakilan yang merupakan salah satu bentuk peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung juga mengacu pada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan gugatan perwakilan. Pengaturan peran masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi pengguna dan masyarakat di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai ketentuan dasar pelaksanaan bagi pemerintah daerah dalam melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik.

Pembinaan dilakukan untuk pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, serta yang dilaksanakan dengan penguatan kapasitas penyelenggara bangunan gedung. Penyelenggaraan bangunan gedung tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung, dan pelaksanaannya juga berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Penegakan hukum menjadi bagian yang penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan ekses di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan ketentuan perundang-undangan lain.

B. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup Jelas.

Pasal 2

Asas kemanfaatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan.

Asas keselamatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, di samping persyaratan yang bersifat administratif.

Asas keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung.

Asas keserasian dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya.

Pasal 3

Cukup Jelas

Pasal 4

Cukup Jelas

Pasal 5

Ayat (1)

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

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

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

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

Ayat (3)

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.

Pasal 7

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 ditetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung akan dibangun, maka pemenuhan persyaratan administratif dan teknisnya lebih efektif dan efisien.

Ayat (2)

Huruf a

Bangunan sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.

Huruf b

Bangunan tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana.

Huruf c

Bangunan khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.

Ayat (3)

Huruf a

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

Huruf b

Bangunan semi-permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.

Huruf c

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

Ayat (4)

Huruf a

Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran tinggi 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 sangat tinggi dan/atau tinggi.

Huruf b

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.

Huruf c

Klasifikasi bangunan tingkat resiko 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, atau yang ditetapkan dalam pedoman/standar teknis.

Ayat (6)

Huruf a

Lokasi padat pada umumnya lokasi yang terletak di daerah perdagangan/pusat kota.

Huruf b

Lokasi sedang pada umumnya terletak di daerah permukiman.

Huruf c

Lokasi renggang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan.

Ayat (7)

Huruf a

Bangunan rendah (jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 lantai).

Huruf b

Bangunan sedang (jumlah lantai bangunan gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai).

Huruf c

Bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).

Ayat (8)

Huruf a

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.

Penyelenggaraan bangunan gedung negara di samping mengikuti ketentuan Peraturan Pemerintah ini, juga secara lebih rinci diatur oleh Menteri.

Huruf b

Cukup Jelas.

Huruf c

Cukup Jelas.

Pasal 8

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 9

Cukup Jelas.

Pasal 10

Cukup Jelas.

Pasal 11

Huruf a

Hak atas tanah adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), hak pengelolaan, dan hak pakai. Status kepemilikan atas tanah dapat berupa sertifikat, girik, pethuk, akte jual beli, dan akte/bukti kepemilikan bangunan gedung.

Izin pemanfaatan pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

Huruf b

Status kepemilikan bangunan gedung merupakan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.

Dalam terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam undang-undang bangunan gedung.

Huruf c

Izin mendirikan bangunan (IMB) adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 12

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.

Dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Pasal 13

Yang dimaksud dengan orang atau badan hukum dalam undang-undang ini meliputi orang perorangan atau badan hukum.

Badan hukum privat antara lain adalah perseroan terbatas, yayasan, badan usaha yang lain seperti CV, firma dan bentuk usaha lainnya, sedangkan badan hukum publik antara lain terdiri dari instansi/lembaga pemerintahan, perusahaan milik negara, perusahaan milik daerah, perum, perjan, dan persero dapat pula sebagai pemilik bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.

Pasal 14

Cukup Jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan Pemerintah Daerah adalah instansi teknis di kabupaten yang berwenang menangani pembinaan bangunan gedung.

Pendataan, termasuk pendaftaran bangunan gedung, dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan dan secara periodik, yang dimaksudkan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan bangunan gedung, dan sistem informasi.

Berdasarkan pendataan bangunan gedung, sebagai pelaksanaan dari asas pemisahan horizontal, selanjutnya pemilik bangunan gedung memperoleh surat bukti kepemilikan bangunan gedung dari Pemerintah Daerah.

Ayat (2)

Pada saat memproses perizinan bangunan gedung, pemerintah daerah mendaftarkan sekaligus mendaftarkan 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.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

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.

Pasal 16

Izin mendirikan bangunan gedung merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, yang menjadi alat pengendali penyelenggaraan bangunan gedung

Pasal 17

Ayat (1)

Permohonan izin mendirikan bangunan gedung merupakan proses awal mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Pasal 18

Ayat (1)

Proses pemberian izin mendirikan bangunan gedung harus mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan murah/terjangkau.

Permohonan izin mendirikan bangunan gedung merupakan proses awal mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.

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 (2)

Cukup Jelas.

Pasal 19

Cukup Jelas

Pasal 20

Cukup Jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

Sebelum mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung, setiap orang harus sudah memiliki surat keterangan rencana kabupaten/kota yang diperoleh secara cepat dan tanpa biaya.

Surat keterangan rencana kabupaten/kota diberikan oleh pemerintah daerah berdasarkan gambar peta lokasi tempat bangunan gedung yang akan didirikan oleh pemilik.

Persyaratan-persyaratan yang tercantum dalam keterangan rencana kabupaten/kota, selanjutnya digunakan sebagai ketentuan oleh pemilik dalam menyusun rencana teknis bangunan gedungnya, di samping persyaratan-persyaratan teknis lainnya sesuai fungsi dan klasifikasinya.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Pasal 22

Cukup Jelas.

Pasal 23

Cukup Jelas.

Pasal 24

Cukup Jelas.

Pasal 25

Cukup Jelas

Pasal 26

Ayat (1)

Huruf a

Intensitas bangunan gedung adalah ketentuan teknis tentang kepadatan dan ketinggian bangunan gedung yang dipersyaratkan pada suatu lokasi atau kawasan tertentu, yang meliputi koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), dan jumlah lantai bangunan.

Huruf b

Ketinggian bangunan gedung adalah tinggi maksimum bangunan gedung yang diizinkan pada lokasi tertentu.

Jarak bebas bangunan gedung adalah area di bagian depan, samping kiri dan kanan, serta belakang bangunan gedung dalam satu persil yang tidak boleh dibangun.

Pasal 27

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

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% sampai dengan 100%), sedang (30% sampai dengan 60%), dan rendah (lebih kecil dari 30%). 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 (3)

Cukup Jelas.

Pasal 28

Ayat (1)

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 (2)

Cukup Jelas.

Pasal 29

Cukup Jelas.

Pasal 30

Cukup Jelas.

Pasal 31

Cukup Jelas.

Pasal 32

Ayat (1)

Letak garis sempadan bangunan gedung terluar untuk daerah di sepanjang jalan, diperhitungkan berdasarkan lebar daerah milik jalan dan peruntukan lokasi, serta diukur dari batas daerah milik jalan.

Letak garis sempadan bangunan gedung terluar untuk daerah sepanjang sungai/danau, diperhitungkan berdasarkan kondisi sungai, letak sungai, dan fungsi kawasan, serta diukur dari tepi sungai.

Penetapan garis sempadan bangunan gedung sepanjang sungai, yang juga disebut sebagai garis sempadan sungai, dapat digolongkan dalam:

- a. garis sempadan sungai bertanggung di luar kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar.
- b. garis sempadan sungai bertanggung dalam kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar.
- c. garis sempadan sungai tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada besar kecilnya sungai, dan ditetapkan ruas per ruas dengan mempertimbangkan luas daerah pengaliran sungai pada ruas yang bersangkutan.
- d. garis sempadan sungai tidak bertanggung dalam kawasan perkotaan, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada kedalaman sungai.
- e. garis sempadan sungai yang terletak di kawasan lindung, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada fungsi kawasan lindung, besar-kecilnya sungai, dan pengaruh pasang surut air laut pada sungai yang bersangkutan.

Letak garis sempadan bangunan gedung terluar untuk daerah sepanjang jalan kereta api dan jaringan tegangan tinggi, mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

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.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Pasal 33

Cukup Jelas.

Pasal 34

Cukup Jelas.

Pasal 35

Cukup Jelas.

Pasal 36

Cukup Jelas.

Pasal 37

Ayat (1)

Huruf a

Pertimbangan terhadap estetika bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitar bangunan gedung dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas lingkungan, seperti melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur, penggunaan bahan, warna dan tekstur eksterior bangunan gedung, serta penerapan penghematan energi pada bangunan gedung.

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

Huruf b

Tata ruang-dalam meliputi tata letak ruang dan tata-ruang dalam bangunan gedung.

Pemenuhan persyaratan keselamatan dalam tata-ruang dalam dan interior diwujudkan dalam penggunaan bahan bangunan dan sarana jalan keluar.

Pemenuhan persyaratan kesehatan dalam tata ruang-dalam dan interior diwujudkan dalam tata pencahayaan alami dan/atau buatan, ventilasi udara alami dan/atau buatan, dan penggunaan bahan bangunan.

Pemenuhan persyaratan kenyamanan dalam tata ruang-dalam diwujudkan dalam besaran ruang, sirkulasi dalam ruang, dan penggunaan bahan bangunan.

Pemenuhan persyaratan kemudahan dalam tata letak ruang dan interior diwujudkan dalam pemenuhan aksesibilitas antarruang.

Huruf c

Cukup Jelas.

Huruf d

Cukup Jelas.

Huruf e

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Ayat (6)

Cukup Jelas.

Pasal 38

Bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang lingkungan hidup.

Pasal 39

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Dalam hal dampak penting terhadap lingkungan tersebut dapat diselesaikan/diatasi/dikelola dengan teknologi, maka cukup dilakukan dengan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) dan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 40

Cukup Jelas.

Pasal 41

Ayat (1)

Dalam hal swasta atau masyarakat ingin menyusun RTBL atas dasar kesepakatan sendiri harus tetap memenuhi persyaratan yang berlaku pada kawasan yang bersangkutan dan dengan persetujuan pemerintah daerah.

Dalam hal pengelolaan kawasan real-estat atau kawasan industri dikelola oleh suatu badan usaha swasta, maka badan usaha tersebut dapat menyusun RTBL untuk kawasan yang bersangkutan dengan melibatkan masyarakat dan persetujuan instansi pemerintah yang terkait. Selanjutnya RTBL tersebut dapat disepakati dan ditetapkan sebagai alat pengendalian pembangunan dan pemanfaatan dalam kawasan yang bersangkutan.

Dalam hal masyarakat suatu kawasan atau lingkungan bersepakat untuk mewujudkan kawasannya menjadi suatu kawasan permukiman yang lebih layak huni, berjati diri, dan produktif, maka masyarakat setempat dapat memprakarsai penyusunan RTBL dengan persetujuan instansi pemerintah daerah terkait yang selanjutnya RTBL tersebut dapat disepakati dan ditetapkan oleh pemerintah daerah sebagai alat pengendalian pembangunan dan pemanfaatan dalam kawasan atau lingkungan yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Pertimbangan tim ahli bangunan gedung dan pertimbangan pendapat publik dimaksudkan untuk mendapat hasil RTBL yang aplikatif dan disepakati semua pihak.

Pasal 42

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

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

Pasal 43

Cukup Jelas.

Pasal 44

Cukup Jelas.

Pasal 45

Cukup Jelas.

Pasal 46

Cukup Jelas.

Pasal 47

Ayat (1)

Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus mempunyai sistem proteksi pasif yang merupakan proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dari kerugian saat terjadi kebakaran.

Pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung antara lain dalam penggunaan bahan bangunan dan konstruksi yang tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, dan perlindungan pada bukaan.

Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilengkapi dengan sistem proteksi aktif yang merupakan proteksi harta benda terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.

Penyediaan peralatan pengamanan kebakaran sebagai sistem proteksi aktif antara lain penyediaan sistem deteksi dan alarm kebakaran, hidran kebakaran di luar dan dalam bangunan gedung, alat pemadam api ringan, dan/atau sprinkler .

Dalam hal pemilik rumah tinggal tunggal bermaksud melengkapi bangunan gedungnya dengan sistem proteksi pasif dan/atau aktif, maka harus memenuhi persyaratan perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Pasal 48

Cukup Jelas.

Pasal 49

Cukup Jelas.

Pasal 50

Ayat (1)

Sistem penghawaan juga mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.

Persyaratan ventilasi mekanik/buatan, antara lain:

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

Ayat (2)

Bangunan pelayanan umum lainnya, seperti kantor pos, kantor polisi, kantor kelurahan, dan gedung parkir.

Bangunan gedung parkir baik yang berdiri sendiri maupun yang menjadi satu dengan bangunan gedung fungsi utama, setiap lantainya harus mempunyai sistem ventilasi alami permanen yang memadai.

Bukaan permanen adalah bagian pada dinding yang terbuka secara tetap untuk memungkinkan sirkulasi udara.

Pasal 51

Ayat (1)

Sistem pencahayaan juga mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.

Pencahayaan buatan adalah penyediaan penerangan buatan melalui instalasi listrik dan atau sistem energi dalam bangunan gedung agar orang di dalamnya dapat melakukan kegiatannya sesuai fungsi bangunan gedung.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Tingkat iluminasi atau tingkat pencahayaan pada suatu ruangan pada umumnya didefinisikan sebagai tingkat pencahayaan rata-rata pada bidang kerja. Yang dimaksud dengan bidang kerja adalah bidang horizontal imajiner yang terletak 0,75 m di atas lantai pada seluruh ruangan.

Silau sebagai akibat penggunaan pencahayaan alami dari sumber sinar matahari langsung, langit yang cerah, objek luar, maupun dari pantulan kaca dan sebagainya, perlu dikendalikan agar tidak mengganggu tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung.

Ayat (5)

Pencahayaan darurat yang berupa lampu darurat dipasang pada lobby, koridor dan ruangan yang mempunyai luas lebih dari 300 m².

Ayat (6)

Cukup Jelas.

Pasal 52

Cukup Jelas.

Pasal 53

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Ayat (6)

Cukup Jelas.

Ayat (7)

Cukup Jelas.

Pasal 54

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Pasal 55

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah juga diperhitungkan dengan mempertimbangkan sistem pengelolaan sampah kota.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Pasal 56

Ayat (1)

Permeabilitas tanah adalah daya serap tanah terhadap air hujan.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan daerah tertentu adalah daerah yang muka air tanah tinggi (diukur sekurang-kurangnya 3 m dari permukaan tanah) atau daerah-daerah lereng/pegunungan yang secara geoteknik mudah longsor.

Untuk daerah yang tinggi muka air tanahnya kurang dari 3 m, atau permeabilitas tanahnya kurang dari 2 cm/jam, atau persyaratan jaraknya tidak memenuhi syarat, maka air hujan langsung dialirkan ke sistem penampungan air hujan terpusat seperti waduk, dsb, melalui sistem drainase lingkungan/kota.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Pasal 57

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

Pasal 58

Cukup Jelas.

Pasal 59

Cukup Jelas.

Pasal 60

Huruf a

Pertimbangan fungsi ruang ditinjau dari tingkat kepentingan publik atau pribadi, dan efisiensi pencapaian ruang.

Huruf b

Pertimbangan keselamatan antara lain kemudahan pencapaian ke tangga/pintu darurat apabila terjadi keadaan darurat (gempa, kebakaran, dll)

Pertimbangan kesehatan antara lain dari kemungkinan adanya sirkulasi udara segar dan pencahayaan alami.

Pasal 61

Huruf a

Pertimbangan atas hal-hal tersebut dimaksudkan agar didapat dimensi yang memberikan kenyamanan pengguna dalam melakukan kegiatannya.

Huruf b

Sirkulasi antar ruang horizontal antara lain lantai berjalan/travelator, koridor dan/atau hall; dan sirkulasi antarruang vertikal, antara lain ram, tangga, tangga berjalan/eskalator, lantai berjalan/travelator dan/atau lif.

Huruf c

Pertimbangan keselamatan antara lain kemudahan pencapaian ke tangga/pintu darurat apabila terjadi keadaan darurat (gempa, kebakaran, dll)

Pertimbangan kesehatan antara lain dari kemungkinan adanya sirkulasi udara segar dan pencahayaan alami.

Pasal 62

Cukup Jelas.

Pasal 63

Cukup Jelas.

Pasal 64

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Kaidah pembangunan yang berlaku memungkinkan sistem pembangunan seperti disain dan bangun (*design build*), bangun guna serah (*build, operate, and transfer/BOT*) , dan bangun milik guna (*build, own, operate/BOO*).

Pasal 65

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.

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

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

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

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Ayat (6)

Cukup Jelas.

Pasal 66

Ayat (1)

Huruf a

Bagi dokumen rencana teknis yang belum lengkap dikembalikan untuk dilengkapi.

Huruf b

Bagi dokumen rencana teknis yang belum lengkap tidak dilakukan penilaian.

Huruf c

Penetapan status sebagai bangunan gedung untuk kepentingan umum dan tertentu dilakukan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah.

Huruf d

Cukup Jelas.

Huruf e

Cukup Jelas.

Huruf f

Cukup Jelas.

Huruf g

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Pasal 67

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Dalam upaya memberikan pelayanan yang cepat, efektif dan efisien, bupati dapat menunjuk pejabat dinas teknis yang bertanggung jawab dalam pembinaan bangunan gedung untuk menerbitkan izin mendirikan bangunan gedung.

Izin mendirikan bangunan gedung untuk bangunan gedung fungsi khusus diterbitkan oleh Menteri setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan dengar pendapat publik dengan tetap berkoordinasi dengan pemerintah daerah.

Pasal 68

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 69

Ayat (1)

Huruf a

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.

Huruf b

Cukup Jelas.

Huruf c

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.

Huruf d

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.

Huruf e

Pedoman pengoperasian dan pemeliharaan adalah petunjuk teknis pengoperasian

Ayat (2)

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

Pasal 70

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 izin mendirikan bangunan gedung dan/atau pelaksanaan konstruksi yang membahayakan lingkungan.

Ayat (2)

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

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

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

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 :

- a. jumlah lantai di atas 4 lantai,
- b. luas total bangunan di atas 5.000 m²,
- c. bangunan fungsi khusus,
- d. keperluan untuk melibatkan lebih dari 1 (satu) penyedia jasa
- e. perencanaan konstruksi, maupun penyedia jasa pelaksanaan
- f. konstruksi, dan/atau
- g. 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 71

Ayat (1)

Persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung merupakan hasil pemeriksaan akhir bangunan gedung sebelum dimanfaatkan telah memenuhi persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.

Untuk bangunan gedung yang dari hasil pemeriksaan kelaikan fungsinya tidak memenuhi syarat, tidak dapat diberikan sertifikat laik fungsi, dan harus diperbaiki dan/atau dilengkapi sampai memenuhi persyaratan kelaikan fungsi.

Dalam hal rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret dibangun oleh pengembang, sertifikat laik fungsi harus diurus oleh pengembang guna memberikan jaminan kelaikan fungsi bangunan gedung kepada pemilik dan/atau pengguna.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Pemberian sertifikat laik fungsi bagi sebagian bangunan gedung hanya dapat diberikan bila unit bangunan gedungnya terpisah secara horizontal atau terpisah secara kesatuan konstruksi.

Pasal 72

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

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

Pemilik bangunan gedung dapat mengikuti program pertanggungan terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung, bencana alam, dan/atau huru-hara selama pemanfaatan bangunan gedung.

Program pertanggungan antara lain perlindungan terhadap aset dan pengguna bangunan gedung.

Kegagalan bangunan gedung dapat berupa keruntuhan konstruksi dan/atau kebakaran.

Pasal 73

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Pasal 74

Cukup Jelas.

Pasal 75

Cukup Jelas.

Pasal 76

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.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Perawatan bangunan gedung yang memiliki kompleksitas teknis tinggi adalah pekerjaan perawatan yang dalam pelaksanaannya menggunakan peralatan berat, peralatan khusus, serta tenaga ahli, dan tenaga terampil.

Pasal 77

Cukup Jelas.

Pasal 78

Cukup Jelas.

Pasal 79

Cukup Jelas.

Pasal 80

Ayat (1)

Huruf a

Dokumen administratif adalah dokumen yang berkaitan dengan pemenuhan persyaratan administratif misalnya dokumen kepemilikan bangunan gedung, kepemilikan tanah, dan dokumen izin mendirikan bangunan gedung.

Dokumen pelaksanaan adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung misalnya as built *drawings* dan dokumen ikatan kerja.

Dokumen pemeliharaan dan perawatan adalah dokumen hasil kegiatan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung yang meliputi laporan pemeriksaan berkala, laporan pengecekan dan pengujian peralatan dan perlengkapan bangunan gedung, serta laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan bangunan gedung.

Huruf b

Cukup Jelas.

Huruf c

Cukup Jelas.

Huruf d

Hasil akhir pengkajian teknis bangunan gedung adalah laporan kegiatan pemeriksaan, hasil pengujian, evaluasi, dan kesimpulan tentang kelaikan fungsi bangunan gedung.

Ayat (2)

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

Pasal 81

Ayat (1)

Untuk rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana tidak diperlukan perpanjangan sertifikat laik fungsi.

Yang dimaksud dengan rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana dalam ketentuan ini adalah rumah tinggal tidak bertingkat dengan total luas lantai maksimal 36 m² dan total luas tanah maksimal 72 m².

Untuk perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung diperlukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh pengkaji teknis bangunan gedung, termasuk kegiatan pemeriksaan terhadap dampak yang ditimbulkan atas pemanfaatan bangunan gedung terhadap lingkungannya sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam izin mendirikan bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Pemberian sertifikat laik fungsi bagi sebagian bangunan gedung hanya dapat diberikan bila unit bangunan gedungnya terpisah secara horizontal atau terpisah secara kesatuan konstruksi.

Ayat (4)

Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung menjadi tanggung jawab pemilik atau pengguna.

Pemerintah daerah dalam melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dapat mengikutsertakan pengkaji teknis profesional, dan penilik bangunan (*building inspector*) yang bersertifikat sedangkan pemilik tetap bertanggung jawab dan berkewajiban untuk menjaga keandalan bangunan gedung.

Dalam hal belum terdapat pengkaji teknis bangunan gedung, pengkajian teknis dilakukan oleh pemerintah daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan bangunan gedung.

Pasal 82

Cukup Jelas.

Pasal 83

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 pertanggungan, dan hal ini dapat merupakan bagian dari program insentif Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Pasal 84

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Ayat (6)

Cukup Jelas.

Ayat (7)

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

Ayat (8)

Cukup Jelas.

Pasal 85

Cukup Jelas.

Pasal 86

Cukup Jelas.

Pasal 87

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 ketentuan 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 88

Cukup Jelas.

Pasal 89

Cukup Jelas.

Pasal 90

Ayat (1)

Pertimbangan keamanan dan keselamatan dimaksudkan terhadap kemungkinan resiko 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.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Pasal 91

Cukup Jelas.

Pasal 92

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.

Pasal 93

Cukup jelas

Pasal 94

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan penyedia jasa konstruksi bangunan gedung dalam pelaksanaan pembongkaran 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 95

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 96

Cukup Jelas.

Pasal 97

Cukup Jelas.

Pasal 98

Cukup Jelas.

Pasal 99

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Materi masukan, usulan, dan pengaduan dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi identifikasi ketidaklaksanaan fungsi, dan/atau tingkat gangguan dan bahaya yang ditimbulkan, dan/atau pelanggaran ketentuan perizinan, dan lokasi bangunan gedung, serta kelengkapan dan kejelasan data pelapor.

Masukan, usulan, dan pengaduan tersebut disusun dengan dasar pengetahuan di bidang teknik pembangunan bangunan gedung, misalnya laporan tentang gejala bangunan gedung yang berpotensi akan runtuh.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Pasal 100

Untuk memperoleh dasar melakukan tindakan, pemerintah daerah dapat memfasilitasi pengadaan penyedia jasa pengkajian teknis yang melakukan pemeriksaan lapangan.

Pasal 101

Ayat (1)

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

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

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

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

Ayat (2)

Instansi yang berwenang adalah instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban.

Pihak yang berkepentingan misalnya pemilik, pengguna, dan pengelola bangunan gedung.

Pasal 102

Cukup Jelas.

Pasal 103

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

Pasal 104

Cukup Jelas.

Pasal 105

Cukup Jelas.

Pasal 106

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pengawasan oleh masyarakat mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung yang melibatkan peran masyarakat berlangsung pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung.

Pemerintah daerah dapat mengembangkan sistem pemberian penghargaan untuk meningkatkan peran masyarakat yang berupa tanda jasa dan/atau insentif.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Pasal 107

Cukup Jelas.

Pasal 108

Cukup Jelas.

Pasal 109

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Ayat (6)

Nilai total bangunan gedung ditetapkan oleh tim ahli bangunan gedung berdasarkan kewajaran harga.

Ayat (7)

Cukup Jelas.

Pasal 110

Ayat (1)

Apabila kemudian diberikan izin mendirikan bangunan gedung, dan bangunan gedung yang sedang dibangun tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan gedung yang diberikan, maka pemilik bangunan gedung diharuskan untuk menyesuaikan.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Pasal 111

Cukup Jelas.

Pasal 112

Cukup Jelas.

Pasal 113

Cukup Jelas.

Pasal 114

Cukup Jelas.

Pasal 115

Cukup Jelas.

Pasal 116

Cukup Jelas.

Pasal 117

Cukup Jelas.

Pasal 118

Cukup Jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BOGOR NOMOR 41

Penafian

Peraturan perundang-undangan ini merupakan dokumen yang ditulis / diketik ulang dari salinan resmi peraturan perundang-undangan yang telah diundangkan oleh pemerintah Republik Indonesia. Dilakukan untuk memudahkan pihak yang berkepentingan untuk mendapatkan dan memahami peraturan perundang-undangan terkait dengan ketenagakerjaan.