



BUPATI PATI

PERATURAN DAERAH KABUPATEN PATI

SALINAN

NOMOR 9 TAHUN 2012

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PATI,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka tertib penyelenggaraan pendirian bangunan gedung sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, pemerintah daerah berkewajiban mewujudkan penyelenggaraan bangunan dengan tertib baik persyaratan administratif maupun teknis guna mewujudkan bangunan yang fungsional, andal, menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan pembangunan;
- b. bahwa sesuai dengan Pasal 9, Pasal 98, Pasal 108, Pasal 109, Pasal 112, dan Penjelasan Pasal 111 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka Pemerintah Daerah perlu mengatur penyelenggaraan pendirian bangunan gedung di Daerah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;

3. 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);
4. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
5. 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);
6. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 134 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
8. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
9. 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);

10. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 132 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4444);
11. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725);
12. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
13. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
14. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
15. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5145);

17. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 171, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3892);
20. 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);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4490);

24. 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);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
26. 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 2008 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
27. 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);
28. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4987);
29. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
30. Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-undangan;
31. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu;

32. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
33. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
34. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
35. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
36. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
37. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
38. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
39. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
40. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
41. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Pati Nomor 3 Tahun 1989 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Pati (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Pati Tahun 1989 Nomor 10 Seri D Nomor 6);

42. Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 19 Tahun 2007 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Kabupaten Pati Tahun 2007 Nomor 19, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pati Nomor 18);
43. Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 3 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Kabupaten Pati (Lembaran Daerah Kabupaten Pati Tahun 2008 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pati Nomor 22);
44. Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 5 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pati Tahun 2010-2030 Pati (Lembaran Daerah Kabupaten Pati Tahun 2011 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pati Nomor 56);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT KABUPATEN PATI

dan

BUPATI PATI

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Pati.
2. Bupati adalah Bupati Pati.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
4. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu di Bidang Perizinan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

5. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik Negara (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
6. 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.
7. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
8. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
9. Bangunan bukan gedung adalah suatu pewujudan fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan/atau didalam tanah atau air, yang tidak digunakan untuk tempat hunian atau tempat tinggal.

10. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah dasar penggolongan bangunan gedung terhadap tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, tingkat zonasi gempa, lokasi, ketinggian bangunan, dan kepemilikan bangunan dari fungsi bangunan gedung sebagai dasar pemenuhan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.
11. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran bangunan gedung.
12. Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
13. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
14. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
15. Pemeriksaan berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung.
16. 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.
17. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.

18. Bangunan gedung adat adalah bangunan gedung dan lingkungannya yang dibangun berdasarkan kaidah hukum adat atau tradisi masyarakat hukum adat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku di masyarakat.
19. Bangunan gedung semi permanen adalah bangunan dimana dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan 5 (lima) tahun.
20. Permeabilitas tanah adalah daya serap tanah terhadap air hujan.
21. Garis Sempadan adalah garis batas luar pengamanan yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan tepi sungai, tepi saluran kaki tanggul, tepi danau, tepi waduk, tepi mata air, tepi sungai pasang surut, tepi pantai, as jalan, tepi luar kepala jembatan, tepi pagar, tepi bangunan dan sejajar tepi daerah milik jalan rel kereta api yang merupakan batas tanah yang boleh dan tidak boleh didirikan bangunan/dilaksanakannya kegiatan.
22. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB, adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/ daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
23. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH, adalah angka persentase 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.
24. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB, adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

25. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB, adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/ daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
26. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi dan/atau memperbaiki bangunan yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
27. Izin mendirikan bangunan gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
28. Pemohon adalah orang atau badan yang mengajukan permohonan IMB, dan merehabilitasi/renovasi bangunan.
29. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
30. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pati yang selanjutnya disingkat RTRW adalah kebijaksanaan Pemerintah Daerah yang menetapkan lokasi dari kawasan yang harus dilindungi, lokasi pengembangan kawasan budidaya termasuk kawasan produksi dan kawasan permukiman, pola jaringan prasarana dan wilayah-wilayah yang akan diprioritaskan pengembangannya dalam kurun waktu perencanaan.
31. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari RTRW ke dalam rencana pemanfaatan wilayah.

32. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
33. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
34. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
35. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
36. 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 pemanfaatannya.

37. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
38. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari TABG yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
39. Keterangan Rencana Kabupaten yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kabupaten lokasi tertentu.
40. Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
41. Instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung di daerah adalah Dinas atau bidang yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang bangunan gedung di Kabupaten.
42. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

43. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan untuk mencari, mengumpulkan, mengolah data dan atau keterangan lainnya untuk menguji kepatuhan kewajiban retribusi dan untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan bangunan gedung.
44. Penyidik adalah Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia atau Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan.
45. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang bangunan gedung.
46. Penyidikan Tindak Pidana di bidang Bangunan Gedung adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil, yang selanjutnya disebut Penyidik, untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang bangunan gedung yang terjadi serta menemukan tersangkanya.

BAB II

ASAS, DAN TUJUAN

Pasal 2

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

Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk :

- a. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;

- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB III

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 4

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketentuan 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. fungsi hunian;
 - b. fungsi keagamaan;
 - c. fungsi usaha;
 - d. fungsi sosial dan budaya;
 - e. fungsi ganda/campuran; serta
 - f. fungsi khusus.
- (3) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.
- (4) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah.
- (5) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, agribisnis, dan penyimpanan.

- (6) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium dan pelayanan umum.
- (7) Bangunan gedung fungsi ganda/campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu fungsi.
- (8) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang RTRW.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati dan dicantumkan dalam IMB.
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Bupati.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penetapan dan perubahan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 6

- (1) Fungsi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian bangunan dan status kepemilikan.

- (2) Klasifikasi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur sebagai berikut :
- a. klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi :
 1. bangunan sederhana;
 2. bangunan tidak sederhana;
 3. bangunan khusus.
 - b. klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi :
 1. bangunan permanen;
 2. bangunan semi permanen;
 3. bangunan darurat atau sementara.
 - c. klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi :
 1. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi;
 2. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran sedang;
 3. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran rendah.
 - d. klasifikasi bangunan gedung berdasarkan pada zonasi gempa, mengikuti tingkat zonasi gempa yang ditetapkan untuk Daerah meliputi :
 1. zona I/minor;
 2. zona II/minor;
 3. zona III/sedang;
 4. zona IV/sedang;
 5. zona V/kuat;
 6. zona VI/kuat.
 - e. klasifikasi bangunan gedung berdasarkan lokasi meliputi :
 1. bangunan gedung di lokasi padat;
 2. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
 3. bangunan gedung di lokasi renggang.

- f. klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian meliputi :
1. bangunan gedung bertingkat tinggi dengan jumlah 3 (tiga) lantai atau lebih atau sesuai dengan ketentuan dalam dokumen perencanaan kota;
 2. bangunan gedung bertingkat sedang dengan jumlah 2 (dua) lantai;
 3. bangunan gedung bertingkat rendah dengan jumlah 1 (satu) lantai.
- g. klasifikasi bangunan gedung berdasarkan status kepemilikan meliputi :
1. bangunan gedung milik negara, bangunan gedung milik badan sosial, bangunan gedung milik yayasan;
 2. bangunan gedung milik badan usaha;
 3. bangunan gedung milik perorangan, bangunan gedung kedutaan besar negara asing dan bangunan gedung diplomatik lainnya dikategorikan sebagai bangunan gedung milik perorangan.

Pasal 7

- (1) Penentuan klasifikasi bangunan gedung atau bagian dari gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan dalam bangunan gedung.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dapat diubah melalui permohonan baru IMB.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang RTRW.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

Pasal 8

Pemerintah Daerah menyelenggarakan pendataan bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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) Penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus memiliki izin penggunaan sesuai ketentuan yang berlaku.
- (3) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung adat dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian, wujud arsitektur tradisional setempat, dampak lingkungan, serta persyaratan keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungannya serta mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan bangunan gedung yang bersangkutan.
- (4) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung semi-permanen dan darurat dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung yang diperbolehkan, keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungan, serta waktu maksimum pemanfaatan bangunan gedung serta mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan bangunan gedung yang bersangkutan.

- (5) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung yang dibangun di lokasi rawan bencana dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, keselamatan pengguna dan kesehatan bangunan gedung, dan sifat permanensi bangunan gedung yang diperkenankan serta mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan bangunan gedung yang bersangkutan.
- (6) Bangunan gedung yang akan dibangun di atas tanah milik sendiri atau di atas tanah milik orang lain yang terletak di kawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang diatur dalam KRK.

Bagian Kedua

Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

Pasal 10

- (1) Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) meliputi :
 - a. persyaratan status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. IMB.
- (2) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a 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.
- (3) Status kepemilikan atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat berupa sertifikat, akte jual beli, girik dan akte/bukti kepemilikan lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

- (4) Untuk memperoleh IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, pemohon diwajibkan melampirkan surat bukti penguasaan dan/atau pemilikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dimana bangunan tersebut terletak.

Bagian Ketiga

Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 10

Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 pada ayat (1) meliputi :

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

Paragraf 2

Persyaratan Tata Bangunan

Pasal 11

- (1) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a meliputi :
 - a. persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung;
 - b. arsitektur bangunan gedung; dan
 - c. persyaratan pengendalian dampak lingkungan.
- (2) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan lebih lanjut dalam RTBL.

Pasal 12

- (1) Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf a meliputi :
 - a. persyaratan peruntukan lokasi;
 - b. kepadatan dan ketinggian;
 - c. jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

- (2) Pemerintah Daerah wajib menyediakan dan memberikan informasi secara terbuka tentang persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung bagi masyarakat yang memerlukannya.

Pasal 13

- (1) Persyaratan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf a dilaksanakan berdasarkan ketentuan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Pati.
- (2) Bangunan gedung yang dibangun di atas, dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.

Pasal 14

- (1) Persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf b meliputi :
 - a. KDB;
 - b. KLB; dan
 - c. ketinggian bangunan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Persyaratan jumlah lantai maksimum bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan keamanan, kesehatan, dan daya dukung lingkungan yang dipersyaratkan.
- (3) Bangunan gedung tidak boleh melebihi ketentuan maksimum kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan pada lokasi yang bersangkutan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perhitungan dan penetapan kepadatan dan ketinggian sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 15

- (1) Persyaratan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf c meliputi :
 - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan
 - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan.
- (2) Persyaratan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan :
 - a. batas-batas lokasi;
 - b. keamanan;
 - c. tidak mengganggu fungsi utilitas kota; dan
 - d. pelaksanaan pembangunannya.

Pasal 16

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf b meliputi :
 - a. persyaratan penampilan bangunan gedung;
 - b. tata ruang dalam;
 - c. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya; serta
 - d. pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (3) Persyaratan penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.

- (4) Persyaratan penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan.
- (5) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (6) Persyaratan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Pasal 17

- (7) Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf c hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (8) Persyaratan pengendalian dampak lingkungan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 2

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 18

- (1) Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b, meliputi :
 - a. persyaratan keselamatan;
 - b. Persyaratan kesehatan;
 - c. persyaratan kenyamanan; dan
 - d. persyaratan kemudahan.

- (2) Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan berdasarkan fungsi bangunan gedung.

Pasal 19

- (1) Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a meliputi :
- a. persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan; dan
 - b. kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.
- (2) Persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b yang meliputi :
- a. persyaratan struktur dan bahan struktur;
 - b. persyaratan pembebanan, dan ketahanan terhadap gempa dan angin;
 - c. perencanaan struktur atas termasuk struktur atap;
 - d. perencanaan struktur bawah (pondasi); dan
 - e. perhitungan struktur bangunan gedung (untuk bangunan gedung lebih dari 2 lantai); dan/atau bentang struktur lebih dari 6 meter, atau bangunan khusus).
- (3) Besarnya beban muatan dihitung berdasarkan fungsi bangunan gedung pada kondisi pembebanan maksimum dan variasi pembebanan agar bila terjadi keruntuhan pengguna bangunan gedung masih dapat menyelamatkan diri.
- (4) Persyaratan kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi :
- a. perlindungan terhadap bahaya kebakaran meliputi :
 1. sistem proteksi pasif;
 2. sistem proteksi aktif; dan
 3. unit manajemen pengamanan kebakaran.

- b. Pengamanan terhadap bahaya petir melalui sistem penangkal petir;
- c. instalasi listrik meliputi jaringan distribusi, beban listrik, dan sumber daya listrik; dan
- d. sistem pengamanan untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.

Pasal 20

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf b meliputi :

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

Pasal 21

- (1) Sistem penghawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a merupakan kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara yang harus disediakan pada bangunan gedung melalui bukaan dan/atau ventilasi alami dan/atau ventilasi buatan.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan untuk ventilasi alami.

Pasal 22

- (1) Sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud Pasal 18 huruf b merupakan kebutuhan pencahayaan yang harus disediakan pada bangunan gedung melalui pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.

Pasal 23

- (1) Sistem sanitasi sebagaimana dimaksud Pasal 20 huruf c merupakan kebutuhan sanitasi yang harus disediakan di dalam dan di luar bangunan gedung untuk memenuhi kebutuhan air bersih, pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.
- (2) Sistem sanitasi pada bangunan gedung dan lingkungannya harus dipasang sehingga mudah dalam pengoperasian dan pemeliharannya, tidak membahayakan serta tidak mengganggu lingkungan.
- (3) Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan :
 - a. sistem air bersih;
 - b. sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah;
 - c. sistem pembuangan kotoran dan sampah; serta
 - d. penyaluran air hujan.

Pasal 24

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (3) huruf a harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 25

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (3) huruf b harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Pertimbangan jenis air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan.
- (3) Pertimbangan tingkat bahaya air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 26

- (1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud Pasal 23 ayat (3) huruf c harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada masing-masing bangunan gedung, yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni, dan volume kotoran dan sampah.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 27

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (3) huruf d harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.
- (3) Kecuali untuk daerah tertentu, air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Bila belum tersedia jaringan drainase kota ataupun sebab lain yang dapat diterima, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang dibenarkan oleh instansi yang berwenang.
- (5) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.

Pasal 28

- (1) Penggunaan bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf d, harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

- (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 mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 29

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud Pasal 18 ayat (1) huruf c meliputi :

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

Pasal 30

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
 - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang, di dalam bangunan gedung; dan
 - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan.

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

Pasal 31

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

Pasal 32

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

Pasal 33

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 34

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

Pasal 35

Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 36

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

Pasal 37

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2) berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut.
- (2) Jumlah, ukuran, dan jenis pintu, dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan besaran ruang, fungsi ruang, dan jumlah pengguna ruang.
- (3) Arah bukaan daun pintu dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan fungsi ruang dan aspek keselamatan.
- (4) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan pintu dan koridor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 38

- (1) Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa tersedianya tangga, ram, lif, tangga berjalan/eskalator, dan/atau lantai berjalan/travelator.

- (2) Jumlah, ukuran, dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan, dan jumlah pengguna ruang, serta keselamatan pengguna bangunan gedung.

Pasal 39

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

Pasal 40

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi yang meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi yang dapat menjamin kemudahan pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi dari dalam bangunan gedung secara aman apabila terjadi bencana atau keadaan darurat.

- (2) Penyediaan sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, jumlah dan kondisi pengguna bangunan gedung, serta jarak pencapaian ke tempat yang aman.
- (3) Sarana pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca dan jelas.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau jumlah penghuni dalam bangunan gedung tertentu harus memiliki manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan sarana evakuasi mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 41

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

Pasal 42

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

Pasal 43

Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung fungsi khusus, selain harus memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini, juga harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis khusus yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.

BAB V

BANGUNAN GEDUNG ADAT

Paragraf 1

Kearifan Lokal

Pasal 44

- (1) Bangunan gedung adat merupakan bangunan mewakili gaya atau karakteristik daerah serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.

- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung adat selain memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1), juga harus memperhatikan kearifan lokal dan sistem nilai yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya.

Paragraf 2

Kaidah Tradisional

Pasal 45

- (1) Didalam penyelenggaraan bangunan gedung adat pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung harus memperhatikan kaidah dan norma tradisional yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya.
- (2) Kaidah dan norma tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek perencanaan, pembangunan, pemanfaatan gedung atau bagian dari bangunan gedung, arah bangunan gedung, aksesoris pada bangunan gedung dan aspek larangan dan/atau aspek ritual pada penyelenggaraan bangunan gedung adat.

Pasal 46

- (1) Perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dapat menggunakan idiom atau unsur tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat untuk digunakan pada bangunan gedung yang akan dibangun atau direhabilitasi atau direnovasi.
- (2) Penggunaan simbol tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap sesuai dengan makna simbol tradisional yang digunakan dan sistem nilai yang berlaku pada pemanfaatan bangunan gedung.

Paragraf 3

Persyaratan Bangunan Gedung Adat

Pasal 47

- (1) Setiap Bangunan Gedung Adat dibangun dengan mengikuti persyaratan Administrasi dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9.
- (2) Persyaratan lain yang bersifat khusus yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya dapat melengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pemerintah Daerah dapat menetapkan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis tersendiri selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) serta persyaratan lain yang bersifat khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk bangunan gedung adat di dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 4

Perlindungan dan Pelestarian

Pasal 48

- (1) Pemilik, masyarakat dan pemerintah daerah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (3) Bangunan gedung adat sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan adat dan hasil dengar pendapat publik.

- (4) Penetapan bangunan gedung adat yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh Bupati atas usulan Kepala Dinas Kebudayaan Pariwisata Pemuda dan Olah Raga Kabupaten Pati.
- (5) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat ditinjau secara berkala 5 (lima) tahun sekali.
- (6) Bangunan gedung adat yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan pemerintah daerah dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik.
- (7) Keputusan penetapan bangunan gedung adat yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Paragraf 5

Penetapan Bangunan Gedung Adat

Pasal 49

- (1) Penetapan bangunan gedung adat berdasarkan klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung adat.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
 - a. klasifikasi A, diperuntukkan bagi bangunan gedung adat yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.
 - b. klasifikasi B, diperuntukkan bagi bangunan gedung adat 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.

- c. klasifikasi C, diperuntukkan bagi bangunan gedung adat yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.

Paragraf 6

Identifikasi dan Dokumentasi Bangunan Gedung Adat

Pasal 50

Pemerintah Daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung adat yang memenuhi syarat, 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 7

Pemanfaatan Bangunan Gedung Adat

Pasal 51

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung adat yang dilindungi dan dilestarikan harus sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestariannya.
- (2) Dalam hal bangunan gedung yang telah ditetapkan menjadi bangunan gedung adat akan dialihkan haknya kepada pihak lain, pengalihan haknya harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung adat yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung adat sesuai dengan klasifikasinya.

BAB VI

BANGUNAN GEDUNG SEMI PERMANEN DAN BANGUNAN GEDUNG DARURAT

Pasal 52

- (1) Bangunan gedung semi permanen dan darurat merupakan bangunan gedung yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen dan darurat yang dapat ditingkatkan menjadi permanen.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap dapat menjamin keamanan, keselamatan, kemudahan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Bangunan gedung semi permanen dan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VII

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 53

Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.

Bagian Kedua

Pembangunan Bangunan Gedung

Pasal 54

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis dan pelaksanaan beserta pengawasannya.

- (2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin 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.

Pasal 55

- (1) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.
- (2) Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

Pasal 56

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung meliputi:
 - a. penyusunan konsep perencanaan;
 - b. 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.
- (3) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
 - (4) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung dan sesuai dengan lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
 - (5) Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, 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.
 - (6) Hubungan kerja antara penyedia jasa perencanaan teknis dan pemilik bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 57

- (1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (5) diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan untuk memperoleh IMB.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.

- (3) Penilaian dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan melakukan evaluasi terhadap pemenuhan persyaratan teknis dengan mempertimbangkan aspek lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (4) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib mendapat pertimbangan teknis TABG dalam hal bangunan gedung tersebut untuk kepentingan umum.
- (5) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, wajib mendapat pertimbangan teknis TABG dan memperhatikan hasil dengar pendapat publik.
- (6) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah dengan berkoordinasi dengan pemerintah daerah dan mendapat pertimbangan teknis dari TABG, serta memperhatikan hasil dengar pendapat publik.
- (7) Persetujuan dokumen rencana teknis diberikan terhadap rencana yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam bentuk persetujuan tertulis oleh pejabat yang berwenang.
- (8) Pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung dilakukan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan rencana teknis beserta kelengkapan dokumen lainnya dan diajukan oleh pemohon.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 58

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.

- (2) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (3) Dalam pemanfaatan bangunan gedung, pemilik atau pengguna bangunan gedung mempunyai hak dan kewajiban sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (4) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan maka pemanfaatannya harus sesuai dengan ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.
- (6) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dialihkan haknya kepada pihak lain, pengalihan haknya harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 2
Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 59

- (1) Bangunan atau bagian bangunan dan pekarangan wajib dipelihara oleh pemilik/pengelola, sehingga sesuai dengan fungsinya.
- (2) Dalam hal pemeliharaan bangunan gedung tertentu, atau bagian bangunan dan pekarangan yang memerlukan keahlian khusus, wajib dilaksanakan oleh teknisi terampil sesuai dengan bidangnya.

Paragraf 3
Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 60

- (3) Perawatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik, pengguna bangunan gedung atau penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang bersertifikat.
- (4) Kegiatan perawatan bangunan gedung meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana.
- (5) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan TABG.
- (6) Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung harus menerapkan prinsip dan faktor keselamatan, keamanan, dan kesehatan kerja.
- (7) Hasil kegiatan perawatan dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

Paragraf 4

Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung

Pasal 61

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa yang memiliki sertifikat.
- (2) Pemeriksaan bangunan gedung tertentu yang mengalami kebakaran atau bencana alam yang akan dipergunakan kembali, dilaksanakan secara khusus tanpa menunggu pemeriksaan berkala.

Paragraf 5

Pemugaran Bangunan Gedung

Pasal 62

- (1) Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan merupakan kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
- (2) Pelaksanaan pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (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.

Paragraf 6

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 63

Bupati dapat melakukan pengawasan atas pemanfaatan bangunan gedung yang memiliki indikasi berubah fungsi atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Bagian Keempat

Pelestarian

Pasal 64

- (1) Pelestarian bangunan gedung yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya harus dilaksanakan secara tertib administratif, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (4) Penetapan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.
- (5) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.

- (6) Perbaikan, pemugaran, dan pemanfaatan bangunan gedung cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 65

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

Pasal 66

- (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 paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.
- (2) Pemilik, masyarakat, Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk dilindungi dan dilestarikan.

- (3) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Bangunan gedung dan lingkungannya sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat publik.
- (5) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan di Daerah dilakukan oleh Bupati atas usulan kepala dinas terkait untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berskala lokal atau setempat.
- (6) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat ditinjau secara berkala 5 (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 67

- (1) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (5) 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;
 - b. madya; dan
 - c. pratama.

Pasal 68

- (1) Pemerintah Daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat.
- (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.

Bagian Kelima

Pembongkaran

Pasal 69

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

Pasal 70

- (1) Pemerintah Daerah mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. bangunan gedung tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. bangunan gedung dapat menimbulkan bahaya yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau
 - c. tidak memiliki IMB.
- (3) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.
- (4) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (5) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 71

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilaksanakan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung atau menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.

- (2) Pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (3) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak melaksanakan pembongkaran dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam surat perintah pembongkaran, pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban biaya pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

Pasal 72

- (1) Pengawasan pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan rencana teknis yang telah memperoleh persetujuan dari Bupati.
- (3) Hasil pengawasan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaporkan pada Bupati.
- (4) Bupati melakukan pemantauan atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

Bagian Keenam

Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Lokasi Rawan Bencana

Pasal 73

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi rawan bencana harus sesuai dengan peraturan zonasi untuk kawasan rawan bencana.
- (2) Penentuan zonasi untuk kawasan rawan bencana ditentukan berdasarkan tingkat resiko akibat bencana.

- (3) Zonasi yang dimaksud pada ayat (1) ditentukan dengan melakukan penelitian dan pemeriksaan yang melibatkan tenaga ahli, pemerintah daerah dan masyarakat.
- (4) Penentuan zonasi kawasan rawan bencana ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 74

- (1) Untuk lokasi dengan resiko rawan bencana tinggi dilarang diadakan penyelenggaraan bangunan gedung, kecuali untuk bangunan-bangunan penunjang infrastruktur milik pemerintah dan pemerintah daerah.
- (2) Untuk lokasi dengan resiko rawan bencana sedang, penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilaksanakan dengan persyaratan bangunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 75

- (1) Penanggulangan darurat merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengatasi sementara waktu akibat yang ditimbulkan oleh bencana alam yang menyebabkan rusaknya bangunan gedung yang menjadi hunian atau beraktivitas.
- (2) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah daerah dan/atau kelompok masyarakat.
- (3) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah terjadinya bencana alam sesuai dengan skalanya yang mengancam keselamatan bangunan gedung dan penghuninya.
- (4) Tindakan penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan perhitungan berdasarkan analisis tingkat kerusakan bangunan gedung dan resiko keselamatan terhadap penghuninya.

Pasal 76

- (1) Pemerintah Daerah wajib melakukan upaya penanggulangan darurat berupa penyelamatan dan penyediaan bangunan gedung untuk penampungan sementara bagi pengungsi.
- (2) Bangunan gedung untuk penampungan sementara bagi pengungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa tempat penampungan massal, penampungan keluarga atau individual.
- (3) Bangunan gedung untuk penampungan sementara bagi pengungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada lokasi yang aman dari ancaman bencana dalam bentuk tempat tinggal sementara selama korban bencana mengungsi.
- (4) Bangunan gedung sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan fasilitas air bersih dan fasilitas sanitasi yang memadai.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan bangunan gedung untuk penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan lokasi bencananya yang ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 77

- (1) Bangunan gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya
- (2) Bangunan yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.
- (3) Rehabilitasi bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pasca bencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.

- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi dana, peralatan, material, sumber daya manusia.
- (5) Persyaratan teknis rehabilitasi bangunan yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi dimasa yang akan datang dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.
- (6) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/lembaga terkait.

Pasal 78

- (1) Dalam melaksanakan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (3), Pemerintah daerah memberikan kemudahan kepada pemilik bangunan yang akan direhabilitasi berupa :
 - a. pengurangan atau pembebasan biaya IMB;
 - b. pemberian desain prototip yang sesuai dengan karakter bencana;
 - c. pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi bangunan gedung ;
 - d. memberikan kemudahan kepada permohonan SLF; atau
 - e. bantuan lainnya.
- (2) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui proses peran masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah daerah.

Pasal 79

- (1) Rumah tinggal yang mengalami kerusakan akibat bencana dapat dilakukan rehabilitasi dengan menggunakan konstruksi bangunan yang sesuai dengan karakteristik bencana.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan rehabilitasi bangunan gedung pasca bencana diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VIII

IMB

Paragraf 1

Umum

Pasal 80

Pemberian IMB diselenggarakan berdasarkan prinsip :

- a. prosedur yang sederhana, mudah, dan aplikatif;
- b. pelayanan yang cepat, terjangkau, dan tepat waktu;
- c. keterbukaan informasi bagi masyarakat dan dunia usaha;
dan
- d. aspek rencana tata ruang, kepastian status hukum pertanahan, keamanan dan keselamatan, serta kenyamanan.

Paragraf 2

Proses IMB

Pasal 81

- (1) Setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan gedung wajib mengajukan permohonan IMB.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. bangunan gedung; dan/atau
 - b. bangunan bukan gedung.
- (3) Permohonan IMB disampaikan kepada Bupati dengan dilampiri persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 5.

- (4) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari :
- a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah;
 - b. data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi dan topografi);
 - c. data pemilik bangunan;
 - d. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa;
 - e. surat pemberitahuan pajak terhutang bumi dan bangunan (SPPT-PBB) tahun berkenaan; dan
 - f. dokumen analisis mengenai dampak dan gangguan terhadap lingkungan (AMDAL), atau upaya pemantauan lingkungan (UPL)/upaya pengelolaan lingkungan (UKL) bagi yang terkena kewajiban.
- (5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari :
- a. data umum bangunan gedung; dan
 - b. rencana teknis bangunan gedung.
- (6) Data umum bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a berisi informasi mengenai :
- a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
 - b. luas lantai dasar bangunan gedung;
 - c. total luas lantai bangunan gedung;
 - d. ketinggian/jumlah lantai bangunan gedung;
 - e. rencana pelaksanaan.
- (7) Rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b terdiri dari :
- a. rencana teknis bangunan gedung pada umumnya meliputi :
 1. bangunan hunian rumah tinggal tunggal sederhana;
 2. bangunan hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai;

3. bangunan hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana atau 2 (dua) lantai atau lebih dan gedung lainnya pada umumnya.
- b. rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum;
- c. rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus;

Pasal 82

- (1) Bupati memeriksa dan menilai persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 untuk dijadikan bahan persetujuan pemberian IMB.
- (2) Bupati menetapkan Retribusi IMB berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pemeriksaan dan penilaian persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak didaftarnya Permohonan IMB.
- (4) Bupati menerbitkan IMB paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya bukti pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) oleh Bupati.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk format isi Formulir permohonan, Keputusan IMB dan Tata cara dan mekanisme penerbitan IMB diatur oleh Bupati.

Paragraf 3

Penolakan IMB

Pasal 83

- (1) Bupati dapat menolak permohonan IMB apabila :
 - a. bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. bertentangan dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
 - c. tanah berstatus tanah pertanian;
 - d. terletak pada lokasi yang dinyatakan rawan bencana dengan tingkat resiko tinggi, dan tingkat resiko sedang;

- e. bangunan yang telah ada atau yang direncanakan membahayakan keselamatan dan/atau mengganggu kepentingan umum; atau
 - f. tanah dalam sengketa.
- (2) Penolakan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada pemohon secara tertulis disertai dengan alasan yang jelas.

Paragraf 4

KRK

Pasal 84

- (1) Pemerintah Daerah wajib memberikan KRK untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB.
- (2) KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi :
- a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
 - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
 - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - e. KDB maksimum yang diizinkan;
 - f. KLB maksimum yang diizinkan;
 - g. KDH minimum yang diwajibkan;
 - h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
 - i. jaringan utilitas kota.
- (3) KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat juga dicantumkan ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

- (4) Ketentuan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi lokasi-lokasi yang terletak pada :
 - a. kawasan rawan bencana gempa;
 - b. kawasan rawan longsor;
 - c. kawasan rawan banjir; dan/atau
 - d. lokasi yang kondisi tanahnya tercemar;
- (5) KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai KRK diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB IX

SLF BANGUNAN GEDUNG

Pasal 85

- (1) Setiap bangunan gedung tertentu yang telah selesai dibangun sebelum digunakan terlebih dahulu harus mempunyai SLF.
- (2) Bupati menerbitkan SLF bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (3) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
 - a. pemeriksaan kesesuaian fungsi;
 - b. persyaratan tata bangunan;
 - c. keselamatan;
 - d. kesehatan;
 - e. kenyamanan, dan kemudahan; serta
 - f. IMB yang telah diberikan.
- (4) Pemberian SLF bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.

- (5) Masa berlaku SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk bangunan gedung rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah tinggal deret sederhana tidak dibatasi.
- (6) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk bangunan gedung rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret sampai dengan 2 (dua) lantai, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (7) SLF bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Pasal 86

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh pemerintah daerah dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun untuk bangunan gedung rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret deret sampai dengan 2 (dua) lantai, dan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya, berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung sesuai dengan IMB.
- (2) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan SLF kepada Pemerintah Daerah paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku SLF berakhir.
- (3) SLF 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.

Pasal 87

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

Pasal 88

- (1) Bupati dapat menolak permohonan SLF apabila :
 - a. Bangunan dan/atau fungsi bangunan berbeda dengan IMB;
 - b. bangunan membahayakan keselamatan dan/atau mengganggu kepentingan umum; atau
 - c. Bangunan mengalami kerusakan akibat bencana.
- (2) Penolakan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada pemohon secara tertulis disertai dengan alasan yang jelas.

Pasal 89

Ketentuan lebih lanjut mengenai proses permohonan SLF dan perpanjangannya diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB X

TABG

Pasal 90

- (1) TABG ditetapkan oleh Bupati, sedangkan untuk bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Menteri.
- (2) Masa kerja TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 1 (satu) tahun, kecuali masa kerja TABG fungsi khusus diatur oleh menteri.

- (3) Keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat ad hoc, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (4) Keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan/ lanskap, dan tata ruang dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai keanggotaan TAPG sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati

Pasal 91

- (1) Pertimbangan teknis TABG diperuntukkan bagi bangunan gedung pelayanan umum dan bangunan tertentu.
- (2) Pertimbangan teknis TABG sebagaimana dimaksud ayat (1) harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.
- (3) Pertimbangan teknis TABG berupa hasil pengkajian objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan unsur klasifikasi dari bangunan gedung, termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial, dan budaya.

BAB XI

RETRIBUSI IMB

Pasal 92

Pengaturan retribusi IMB diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri.

BAB XII

PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu

Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 93

- (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 TABG.
- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah dan/atau 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.

BAB XIII

PEMBINAAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 94

- (1) Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan Pemerintah Daerah melalui kegiatan 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.

Pasal 95

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (1) dilakukan kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan, sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan.

Pasal 96

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

- a. pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
- b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
- c. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

Pasal 97

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan Peraturan Daerah ini melalui mekanisme penerbitan IMB gedung dan SLF bangunan gedung, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

BAB XIV

SANKSI

Bagian Kesatu

Sanksi Administrasi

Pasal 98

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif, berupa :
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;

- e. pembekuan IMB;
 - f. pencabutan IMB;
 - g. pembekuan SLF bangunan gedung;
 - h. pencabutan SLF 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.

Bagian Kedua

Sanksi Pidana

Pasal 99

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (2) Setiap pemilik bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau denda paling banyak 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.
- (3) Setiap pemilik bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

Pasal 100

- (1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda.
- (2) Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 1% (satu per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
 - b. pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 2% (dua per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup; dan
 - c. pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 3% (tiga per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

BAB XV

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 101

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini selain dilakukan oleh Pejabat Penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia juga dapat dilakukan oleh Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil dilingkungan Pemerintah Daerah.

- (2) Wewenang penyidikan tersebut yang dimaksud ayat (1) adalah meliputi :
- a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana dibidang bangunan gedung agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap;
 - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang keberatan perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana dibidang bangunan gedung tersebut;
 - c. menerima keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana dibidang bangunan gedung;
 - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen- dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana dibidang bangunan gedung;
 - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen-dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dibidang bangunan gedung;
 - g. menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa orang dan atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e;
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana dibidang bangunan gedung;
 - i. memanggil orang untuk dengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan; dan

- k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana dibidang dibidang bangunan gedung menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

BAB XVI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 102

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku :

- a. Bangunan gedung milik Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan Bangunan gedung untuk pelayanan umum yang sudah berdiri wajib memperoleh SLF.
- b. Bangunan gedung selain sebagaimana dimaksud pada huruf a paling lama 2 (dua) tahun wajib memperoleh SLF.

Pasal 103

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku :

- a. IMB yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak ada perubahan fungsi dan bentuk bangunan.
- b. bangunan gedung yang belum memiliki IMB dan telah didirikan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini :
 1. bangunan gedung yang didirikan tidak di atas peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL dalam waktu paling lama 5 (lima) tahun, kecuali hunian untuk rumah tinggal tunggal 10 (sepuluh) tahun sejak pemberitahuan penetapan RTRW, pemilik/pengguna wajib menyesuaikan fungsi bangunan dengan peruntukan lokasinya;

2. bangunan gedung yang didirikan di atas peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL dalam waktu paling lama 5 (lima) tahun wajib melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi untuk memperoleh SLF bangunan gedung dan IMB;
3. bangunan gedung yang didirikan di atas peruntukan yang dilarang termasuk jalur hijau, bantaran sungai, trotoar dan fungsi prasarana kota lainnya dalam waktu 2 (dua) tahun wajib dibongkar oleh pemilik; dan
4. bangunan gedung yang didirikan sebagaimana dimaksud pada angka 3, dapat direlokasi ke peruntukan lokasi yang sesuai dengan fungsinya.

Pasal 104

- (1) Apabila pemilik bangunan tidak melakukan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 huruf b angka 3, Bupati memberikan peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 1 (satu) bulan.
- (2) Apabila pemilik bangunan yang tidak mengindahkan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi perintah pembongkaran bangunan gedung.

Pasal 105

- (1) Bupati menetapkan bangunan untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran sebagai tindak lanjut dari dikeluarkannya surat perintah pembongkaran.
- (2) Surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
- (3) Pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kewajiban pemilik bangunan.

- (4) Dalam hal pembongkaran tidak dilaksanakan oleh pemilik bangunan terhitung 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal penerbitan perintah pembongkaran, pemerintah daerah dapat melakukan pembongkaran atas bangunan.
- (5) Biaya pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dibebankan kepada pemilik bangunan ditambah denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan.
- (6) Biaya pembongkaran dan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditanggung oleh pemerintah daerah bagi pemilik bangunan hunian rumah tinggal yang tidak mampu.

BAB XVII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 106

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Keputusan Bupati Pati Nomor 33 Tahun 2000 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Pati Tahun 2000 Nomor 25) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 107

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pati
pada tanggal 12 Nopember 2012

BUPATI PATI,

ttd

HARYANTO

Diundangkan di Pati
pada tanggal 12 Nopember 2012

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PATI,

ttd

DESMON HASTIONO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PATI TAHUN 2012 NOMOR 9

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM



INDRIYANTO, SH, MSi

Peribina Tingkat I

NIP. 19670226 199203 1 005

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN PATI
NOMOR 9 TAHUN 2012
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Pengaturan masalah bangunan gedung pada suatu Daerah bukan hanya sekedar aspek fisik dan bentuk wajah visualnya akan tetapi menyeluruh terhadap semua aspek yang terkait dalam tata nilai dan aspek-aspek yang kompleks dari suatu bangunan gedung. Pengaturan tersebut dimaksudkan untuk menciptakan tertib pembangunan dan pengembangan Daerah.

Pengaturan teknis bangunan gedung ditentukan kepada jenis bangunan gedung tersebut dengan memperhatikan cara membangunnya, bahan bangunan yang dipakai dan pemanfaatan bangunan gedung tersebut. Selain itu pula wajib memperhatikan pengaruhnya terhadap lingkungan, dengan kata lain pengaruh tersebut harus merupakan pengejawantahan dari asas pembangunan berwawasan lingkungan.

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 memuat ketentuan pokok mengenai bangunan gedung, oleh karenanya perlu ditindak lanjuti dengan ketentuan-ketentuan pelaksanaannya. Tidak berlebihan bila dalam Peraturan Daerah ini tidak menunjuk satu Dinas tertentu, melainkan hanya menunjuk Dinas teknis. Dengan demikian maka dalam pelaksanaan Peraturan Daerah ini dituntut suatu keserasian, keterpaduan dan sinkronisasi diantara para pelaksana, serta adanya ketegasan dan kejelasan pembagian tugas dan tanggung jawab masing-masing sesuai dengan tugas dan fungsi dinasnya masing-masing.

II. 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, disamping 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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Bangunan gedung fungsi hunian mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.

Huruf b

Bangunan gedung fungsi keagamaan mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk musholla, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara dan bangunan kelenteng.

Huruf c

Bangunan gedung fungsi usaha mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan/penginapan, wisata dan rekreasi, terminal dan bangunan gedung tempat penyimpanan.

Huruf d

Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, dan bangunan gedung pelayanan umum.

Huruf e

Bangunan gedung fungsi ganda/campuran adalah bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu fungsi meliputi bangunan gedung rumah-toko (rukot), atau bangunan gedung rumah-kantor (rukan), atau bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran, bangunan gedung mal-perhotelan, dan sejenisnya.

Huruf f

Bangunan gedung fungsi khusus mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi 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 sejenisnya yang ditetapkan oleh Menteri.

Ayat (4)

Contoh Bangunan gedung fungsi ganda/campuran antara lain: hotel, apartemen, mal/*shopping center*, *sport, hall*, dan/atau hiburan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Ayat (1)

Klasifikasi bangunan gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi bangunan gedung, agar dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang harus diterapkan.

Dengan ditetapkannya fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang akan dibangun, maka pemenuhan persyaratan administratif dan teknisnya dapat lebih efektif dan efisien.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Angka 1

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

Angka 2

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

Angka 3

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

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Angka 1

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 Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, dan/atau sumber pembiayaan lain, seperti : gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain.

Angka 2

Cukup jelas

Angka 3

Cukup jelas

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

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 (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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 IMB baru.

Sedangkan untuk perubahan klasifikasi dalam fungsi yang sama (misalnya dari fungsi hunian semi permanen menjadi hunian permanen) dapat dilakukan dengan revisi/perubahan pada IMB yang telah ada.

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Misalnya kawasan berarsitektur melayu, atau kawasan berarsitektur modern.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Ayat (1)

Huruf a

yang dimaksud dengan “persyaratan kemampuan bangunan gedung” merupakan kemampuan struktur bangunan gedung yang stabil dan kukuh sampai dengan kondisi pembebanan maksimum dalam mendukung beban muatan hidup dan beban muatan mati, serta untuk daerah/zona tertentu kemampuan untuk mendukung beban muatan yang timbul akibat perilaku alam.

Huruf b

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Angka 1

Yang dimaksud dengan “sistem proteksi pasif” adalah kemampuan stabilitas struktur dan elemennya, konstruksi tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, serta proteksi pada bukaan yang ada untuk menahan dan membatasi kecepatan menjalarnya api dan asap kebakaran.

Angka 2

Yang dimaksud dengan “sistem proteksi aktif” kemampuan peralatan dalam mendeteksi dan memadamkan kebakaran, pengendalian asap, dan sarana penyelamatan kebakaran.

Angka 3

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “sistem penangkal petir” adalah merupakan kemampuan bangunan gedung untuk melindungi semua bagian bangunan gedung, termasuk manusia di dalamnya terhadap bahaya sambaran petir, Sistem penangkal petir harus dipasang pada setiap bangunan gedung yang karena letak, sifat geografis, bentuk, dan penggunaannya mempunyai risiko terkena sambaran petir.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

Cukup jelas

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Cukup jelas

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

Cukup jelas

Pasal 52

Cukup jelas

Pasal 53

Cukup jelas

Pasal 54

Cukup jelas

Pasal 55

Cukup jelas

Pasal 56

Cukup jelas

Pasal 57

Cukup jelas

Pasal 58

Cukup jelas

Pasal 59

Cukup jelas

Pasal 60

Cukup jelas

Pasal 61

Cukup jelas

Pasal 62

Cukup jelas

Pasal 63

Cukup jelas

Pasal 64

Cukup jelas

Pasal 65

Cukup jelas

Pasal 66

Cukup jelas

Pasal 67

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Klasifikasi utama diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.

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.

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 68

Cukup jelas

Pasal 69

Cukup jelas

Pasal 70

Cukup jelas

Pasal 71

Cukup jelas

Pasal 72

Cukup jelas

Pasal 73

Cukup jelas

Pasal 74

Cukup jelas

Pasal 75

Cukup jelas

Pasal 76

Cukup jelas

Pasal 77

Cukup jelas

Pasal 78

Cukup jelas

Pasal 79

Cukup jelas

Pasal 80

Cukup jelas

Pasal 81

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Penjabaran fungsi bangunan bukan gedung yang memerlukan IMB adalah sebagai berikut:

- a. pelataran untuk parkir, lapangan tenis, lapangan basket, lapangan
- b. golf, dan lain-lain sejenisnya;
- c. pondasi tangki, dan lain-lain sejenisnya;
- d. pagar tembok/besi dan tanggul/turap, dan lain-lain sejenisnya;
- e. septic tank/bak penampungan bekas air kotor, dan lain-lain sejenisnya;
- f. sumur resapan, dan lain-lain sejenisnya;
- g. teras tidak beratap atau tempat pencucian, dan lain-lain sejenisnya;
- h. dinding penahan tanah, dan lain-lain sejenisnya;
- i. jembatan penyeberangan orang, jembatan jalan perumahan, dan lain-lain sejenisnya;

- j. penanaman tangki, landasan tangki, bangunan pengolahan air, gardu listrik, gardu telepon, menara, tiang listrik/telepon, dan lain-lain sejenisnya;
- k. kolam renang, kolam ikan air deras, dan lain-lain sejenisnya; dan
- l. gapura, patung, bangunan reklame, monumen, dan lain-lain sejenisnya.
- m. Anjungan Tunai Mandiri (ATM);
- n. lain-lain yang akan diatur oleh bupati.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 82

Cukup jelas

Pasal 83

Cukup jelas

Pasal 84

Cukup jelas

Pasal 85

Cukup jelas

Pasal 86

Cukup jelas

Pasal 87

Cukup jelas

Pasal 88

Cukup jelas

Pasal 89

Cukup jelas

Pasal 90

Cukup jelas

Pasal 91

Cukup jelas

Pasal 92

Cukup jelas

Pasal 93

Cukup jelas

Pasal 94
Cukup jelas

Pasal 95
Cukup jelas

Pasal 96
Cukup jelas

Pasal 97
Cukup jelas

Pasal 98
Cukup jelas

Pasal 99
Cukup jelas

Pasal 100
Cukup jelas

Pasal 101
Cukup jelas

Pasal 102
Cukup jelas

Pasal 103
Cukup jelas

Pasal 104
Cukup jelas

Pasal 105
Cukup jelas

Pasal 106
Cukup jelas

Pasal 107
Cukup jelas