



BUPATI PASER
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

PERATURAN DAERAH KABUPATEN PASER
NOMOR 4 TAHUN 2016

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PASER,

- Menimbang :
- a. bahwa agar kegiatan pembangunan di Kabupaten Paser dapat diselenggarakan secara tertib, terarah, dan selaras dengan tata ruang kota, maka setiap penyelenggaraan bangunan gedung harus terpenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung dan dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya untuk menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
 - b. bahwa penataan bangunan gedung perlu dilakukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan disesuaikan dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan;
 - c. bahwa di Kabupaten Paser sampai saat ini belum ada peraturan daerah yang mengatur bangunan gedung sebagai dasar bagi upaya penataan bangunan gedung;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c, 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 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
 3. Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247)
 4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 224, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

5. 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 Nomor 4532);
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
8. Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 tentang Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Paser (Lembaran Daerah Kabupaten Paser Tahun 2011 Nomor 11).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN PASER

dan

BUPATI PASER

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Paser.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom Kabupaten Paser.
3. Bupati adalah Bupati Kabupaten Paser.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah lembaga perwakilan rakyat daerah Kabupaten Paser sebagai unsur penyelenggaraan pemerintahan daerah.
5. Dinas Pekerjaan Umum adalah Dinas Pekerjaan Umum di Kabupaten Paser atau SKPD lain di lingkungan Pemerintah Kabupaten Paser Sesuai dengan Tugas Pokok dan Fungsinya.
6. Kantor Pelayanan Perijinan adalah Kantor Pelayanan Perijinan di Kabupaten Paser atau SKPD lain di lingkungan Pemerintah Kabupaten Paser Sesuai dengan Tugas Pokok dan Fungsinya.
7. Bangunan adalah Konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan atau melayang dalam suatu lingkungan secara tetap sebagian atau seluruhnya pada di atas atau di bawah permukaan tanah dan atau perairan yang berupa bangunan gedung dan atau bukan gedung.
8. Bangunan gedung adalah bangunan yang didalamnya digunakan sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya.

9. Bangunan permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dapat bertahan lebih dari 15 tahun.
10. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dapat bertahan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
11. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dapat bertahan kurang dari 5 tahun.
12. Kapling/pekarangan adalah satu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
13. Mendirikan bangunan ialah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
14. Mengubah bangunan ialah pekerjaan mengganti dan/atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
15. Merobohkan bangunan ialah pekerjaan meniadakan sebagian atau di seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan atau konstruksi.
16. Garis Sempadan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, tepi pantai atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kapling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tak boleh dibangun bangunan.
17. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kapling/pekarangan.
18. Koefisien Lantai bangunan yang selanjutnya ditingkat KLB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan kapling/pekarangan.
19. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
20. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat PIMB adalah permohonan yang diajukan oleh pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan Gedung.
21. Izin mendirikan bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah izin yang diberikan dalam mendirikan/mengubah bangunan.
22. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari pada ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus perkasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
23. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang selanjutnya disingkat RTRW Kabupaten adalah hasil perencanaan tata ruang yang memuat rencana struktur ruang dan rencana pola ruang wilayah kabupaten.
24. Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten selanjutnya disingkat RDTRK adalah hasil perencanaan tata ruang yang merupakan rencana rinci tata ruang sebagai penjabaran lebih lanjut dari RTRW Kabupaten.

25. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana pelaksanaan, umum dan panduan rancangan, dan pedoman pengendalian.
26. Peran Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
27. 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.
28. Pengawasan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
29. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.
30. Standar Nasional Indonesia yang selanjutnya disingkat SNI adalah standar mutu nasional yang ditetapkan oleh lembaga yang berwenang.

BAB II ASAS, MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Pengaturan bangunan gedung berasaskan:

- a. kemanfaatan;
- b. keselamatan;
- c. keseimbangan;
- d. kelestarian;
- e. keterpaduan;
- f. keterbukaan dan peran serta;
- g. akuntabilitas.

Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung dimaksudkan sebagai instrumen untuk mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung sejak dari perizinan, perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, kelaikan bangunan gedung agar sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

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 keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 5

Ruang lingkup pengaturan bangunan gedung meliputi ketentuan mengenai fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB III FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 6

Fungsi bangunan gedung ditetapkan berdasarkan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalan bangunannya.

Pasal 7

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 meliputi:
 - a. fungsi hunian;
 - b. fungsi keagamaan;
 - c. fungsi usaha;
 - d. fungsi sosial dan budaya; dan
 - e. fungsi khusus.
- (2) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 meliputi: fungsi pelengkap/pendukung bangunan gedung, fungsi pertandaan dan fungsi sarana/prasarana infrastruktur.

Bagian Kedua Penetapan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 8

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi: rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah, yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, bangunan kelenteng dan bangunan sejenisnya.

- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha, yang meliputi:
- a. bangunan gedung perkantoran;
 - b. bangunan gedung perdagangan ;
 - c. bangunan gedung perindustrian;
 - d. bangunan gedung perhotelan;
 - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi;
 - f. bangunan gedung terminal;
 - g. bangunan gedung tempat penyimpanan;
 - h. bangunan menara telekomunikasi; dan
 - i. bangunan pertandaan.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi:
- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan;
 - b. bangunan gedung pelayanan kesehatan;
 - c. bangunan gedung kebudayaan;
 - d. bangunan gedung laboratorium; dan
 - e. bangunan gedung pelayanan umum.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf e adalah bangunan gedung yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi, yang meliputi:
- a. bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
 - b. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan; dan
 - c. bangunan gedung sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.
- (6) Bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu fungsi atau yang disebut fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (2) adalah suatu bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi di dalam satu kavling/persil atau blok peruntukan, sepanjang fungsi utamanya sesuai dengan peruntukannya.

Bagian Ketiga Klasifikasi Bangunan

Pasal 9

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, lokasi ketinggian, dan/atau kepemilikan.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi:
- a. Bangunan sederhana;
 - b. Bangunan tidak sederhana;
 - c. Bangunan khusus.
- (3) Menurut tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bangunan gedung diklasifikasikan atas:
- a. Bangunan gedung permanen;
 - b. Bangunan gedung semi permanen;
 - c. Bangunan gedung sementara atau darurat.

- (4) Menurut ketinggiannya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. Bangunan gedung bertingkat tinggi dengan jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai;
 - b. Bangunan gedung bertingkat sedang dengan jumlah lantai 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan) lantai;
 - c. bangunan gedung bertingkat rendah dengan jumlah lantai 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) lantai.
- (5) Menurut statusnya kepemilikan, bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. Bangunan gedung milik negara;
 - b. Bangunan gedung milik badan usaha;
 - c. Bangunan perorangan.

Pasal 10

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang Daerah.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan IMB.
- (3) Pemerintah daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

Bagian Keempat Perubahan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 11

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang kota daerah.
- (3) Perubahan fungsi dan penggunaan bangunan ruang suatu bangunan atau bagian dari bangunan gedung dapat diizinkan apabila masih memenuhi ketentuan penggunaan jenis bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan gedung, penghuni serta lingkungan.
- (4) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang mengalami perubahan, perbaikan, perluasan, dan/penambahan, tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi dan/atau penggunaan utama, karakter arsitektur dan kekokohan/keandalan bangunan, serta tidak boleh mengurangi atau mengganggu fungsi aksesibilitas pada lingkungan.
- (5) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (6) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh pemerintah daerah dalam ijin mendirikan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

BAB IV
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 12

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:
 - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan.
- (4) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh pemerintah daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

Bagian Kedua
Persyaratan Administrasi Bangunan

Paragraf 1
Status Atas Hak Tanah

Pasal 13

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan di atas tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Status kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditunjukkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.
- (3) Pendirian bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain hanya dapat dilakukan berdasarkan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit memuat hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Paragraf 2
Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 14

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Bupati.
- (2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan /atau pada saat pendataan bangunan gedung.
- (3) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada Bupati untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
- (4) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) oleh pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.

Paragraf 3
Ijin Mendirikan Bangunan

Pasal 15

- (1) Setiap orang dan/atau badan hukum yang akan mendirikan bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung termasuk rehabilitasi atau renovasinya wajib memiliki IMB.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu:
 - a. pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan/perbaikan ringan bangunan gedung yang tidak merubah denah bangunan, bentuk arsitektur dan struktur bangunan kecuali bangunan yang dilestarikan;
 - b. membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) meter persegi dengan sisi mendatar terpanjang tidak lebih dari 2 (dua) meter;
 - c. membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah;
 - d. bangunan sementara atau darurat.
- (3) Pemerintah daerah wajib memberikan Surat Keterangan Rencana Kabupaten untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB.
- (4) Surat Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:
 - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
 - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung 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.
- (5) Dalam Surat Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.
- (6) Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (3), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

Pasal 16

- (1) Pengajuan permohonan IMB wajib dilengkapi dengan persyaratan dokumen:
- a. administrasi; dan
 - b. rencana teknis.
- (2) Persyaratan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- 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) dan/atau bukti setoran pajak bumi dan bangunan tahun berkenaan; dan
 - f. dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) dan surat keputusan kelayakan lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan atau Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan/Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL/UPL) dan rekomendasi UKL/UPL bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak tidak penting terhadap lingkungan.
- (3) Persyaratan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. gambar rencana/arsitektur bangunan;
 - b. gambar sistem struktur;
 - c. gambar sistem utilitas;
 - d. perhitungan struktur dan/atau bentang struktur bangunan disertai hasil penyelidikan tanah bagi bangunan 2 (dua) lantai atau lebih;
 - e. perhitungan utilitas bagi bangunan gedung bukan hunian rumah tinggal; dan
 - f. data penyedia jasa perencanaan bagi yang diwajibkan.

Pasal 17

- (1) Terhadap dokumen permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) dan (3) dilakukan pemeriksaan untuk mengetahui kelengkapan.

- (2) Terhadap dokumen permohonan IMB yang telah lengkap baik dokumen administrasi maupun rencana teknisnya dilakukan penilaian/evaluasi untuk dijadikan bahan persetujuan pemberian IMB.
- (3) Untuk kepentingan penilaian/evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan pengecekan lapangan.
- (4) Persetujuan pemberian IMB untuk pendirian bangunan gedung di atas/di bawah tanah, air, atau prasarana/sarana umum, di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi, di Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP), dan daerah rawan bencana harus memperoleh pertimbangan dan persetujuan dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan Instansi terkait sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 18

- (1) Persetujuan pemberian IMB dapat ditangguhkan dalam hal:
 - a. persyaratan administratif dan/atau persyaratan teknis kurang atau tidak lengkap; dan/atau
 - b. terjadi sengketa hukum antara pemohon dengan pihak ketiga terkait dengan persoalan status kepemilikan tanah dan/atau rencana pendirian bangunan gedungnya.
- (2) Permohonan IMB ditolak apabila:
 - a. fungsi bangunan gedung yang diajukan tidak sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW Kabupaten, RDTRK, dan/atau RTBL;
 - b. terhadap rencana pembangunan bangunan gedung yang bersangkutan, dinyatakan tidak layak lingkungan oleh pejabat yang berwenang.
- (3) Penangguhan atau penolakan persetujuan pemberian IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.

Pasal 19

- (1) Besarnya retribusi IMB ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Paser.
- (2) Pemohon membayar retribusi IMB berdasarkan penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ke kas daerah.
- (3) Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah yang tugas pokok dan fungsinya di bidang perizinan menerbitkan permohonan IMB setelah diterimanya bukti pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) IMB gedung merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan *utilitas* umum kabupaten.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian IMB diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Persyaratan Tata Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 20

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 2
Pengendalian Perencanaan Pembangunan

Pasal 21

- (1) Setiap perencanaan dan perancangan bangunan gedung dan bangun-bangunan harus mempertimbangkan segi keamanan, keselamatan, kenyamanan, keserasian bangunan dan lingkungan baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan termasuk keamanan dalam pencegahan dan penanggulangan kebakaran serta mengikuti pedoman dan standart teknis yang berlaku.
- (2) Perencanaan dan perancangan bangunan gedung dan bangun-bangunan harus dilakukan dan dipertanggungjawabkan oleh para ahli, sesuai bidangnya masing-masing dapat terdiri atas:
 - a. perencana arsitektur;
 - b. perencana struktur;
 - c. perencana mekanikal dan elektrik;
 - d. ahli lingkungan; dan/atau
 - e. ahli yang sesuai dengan sifat bangunannya.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Bupati.

Paragraf 3
Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 22

- (1) Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

Pasal 23

- (1) Setiap mendirikan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
 - a. RTRW ;
 - b. RDTRK ; dan
 - c. RTBL untuk lokasi/kawasan tertentu.
- (2) Setiap pihak yang memerlukan berhak mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi/kawasan dan intensitas bangunan gedung pada lokasi/kawasan dan/atau ruang tempat bangunan gedung akan dibangun dari dinas.
- (3) Untuk pembangunan di atas jalan umum, saluran, atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota, atau di bawah /di atas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan khusus dari Bupati dengan memperhatikan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

Pasal 24

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB sesuai yang ditetapkan untuk lokasi/kawasan yang bersangkutan.
- (2) KDB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW atau RDTRK atau yang diatur dalam RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk KDB maksimal.
- (5) Penetapan KDB didasarkan pada luas kapling/persil, peruntukan atau fungsi lahan, dan daya dukung lingkungan.

Pasal 25

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan ketinggian bangunan ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai bangunan.
- (3) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai bangunan didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur kota.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan besaran kepadatan dan ketinggian bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 26

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW kota, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk :
 - a. Garis Sempadan Bangunan (GSB) gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan
 - b. Jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kaveling, per persil, dan/atau per kawasan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan gedung dengan tepi jalan, tepi sungai, tepi pantai, tepi danau, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (4) Penetapan jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan harus didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (5) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan besaran jarak bebas bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 27

- (1) KDH ditentukan atas dasar keserasian dan keseimbangan ekosistem lingkungan dan resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana tata ruang dan RTH berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) KDH Bangunan yang belum diatur dalam RTH sebagaimana dimaksud pada ayat (2), KDH ditentukan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Pasal 28

- (1) Ketinggian Bangunan Gedung ditentukan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (2) Ketinggian Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditentukan berdasarkan:
 - a. Kapasitas jalan;
 - b. Fungsi bangunan;
 - c. Kemampuan pengendalian bahaya kebakaran;

- d. Besaran dan bentuk persil;
 - e. Keserasian kawasan;
 - f. Keselamatan bangunan;
 - g. Daya dukung lahan; dan
 - h. Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP).
- (3) Ketinggian Bangunan Gedung dan Bangun Bangunan pada Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP), harus memenuhi persyaratan Batas-batas Keselamatan Operasi Penerbangan (BKOP).

Pasal 29

- (1) Tinggi pagar batas pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang paling tinggi 3 m (tiga meter) di atas permukaan tanah pekarangan dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan bertingkat atau berfungsi sebagai pembatas pandangan, maka tinggi tembok paling tinggi 7 m (tujuh meter) dari permukaan tanah pekarangan.
- (2) Tinggi pagar pada Garis Sempadan Jalan (GSJ) dengan GSB pada bangunan rumah tinggal paling tinggi 1,50 m (satu koma lima puluh meter) di atas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri paling tinggi 2,50 m (dua koma lima puluh meter) di atas permukaan tanah pekarangan serta disesuaikan pagar sekelilingnya.
- (3) Pagar pada GSJ sebagaimana dimaksud pada pada ayat (2) pasal ini, harus tembus pandang kecuali untuk bagian bawahnya paling tinggi 50 cm (lima puluh sentimeter) di atas permukaan tanah pekarangan dapat tidak tembus pandang.
- (4) Pagar pada kapling posisi sudut, harus membentuk radius/serongan dengan mempertimbangkan fungsi jalan dan keleluasaan pandangan menyamping lalu lintas.

Pasal 30

- (1) GSB terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/tepi sungai/tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai/kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kavling/kawasan.
- (2) Letak GSB terluar tersebut ayat (1), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar ruang milik jalan (rumija) dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (3) Letak GSB terluar tersebut ayat (1), untuk daerah pantai, bilamana tidak ditentukan lain adalah 100 meter dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.
- (4) Untuk lebar jalan/sungai yang kurang dari 5 meter, letak GSB apabila tidak ditentukan lain adalah 2,5 meter dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (5) Bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas persil.

- (6) Garis terluar suatu tritis/oversteck yang menghadap kearah tetangga, tidak boleh melewati batas kavling/persil yang berbatasan dengan tetangga.
- (7) Apabila GSB ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/oversteck harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah di dalam kavling/persil milik sendiri.

Pasal 31

- (1) Garis sempadan untuk gedung yang dibangun di tepi pantai/danau/sungai, apabila tidak ditetapkan lain adalah sebesar 100 m dari garis pasang tertinggi untuk bangunan gedung di tepi pantai, dan 50m untuk bangunan gedung di tepi danau/sungai.
- (2) Besarnya garis sempadan pantai/danau/sungai di luar ayat (1) ditetapkan oleh Peraturan Bupati setelah mendapat pertimbangan para ahli.

Paragraf 4

Penggunaan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional

Pasal 32

- (1) Perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dapat menggunakan simbol dan unsur/elemen tradisional untuk digunakan pada Bangunan Gedung yang akan dibangun, direhabilitasi atau direnovasi.
- (2) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk melestarikan simbol dan unsur/elemen tradisional serta memperkuat karakteristik lokal pada Bangunan Gedung.
- (3) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan makna dan filosofi yang terkandung dalam simbol dan unsur/elemen tradisional yang digunakan berdasarkan budaya dan sistem nilai yang berlaku.
- (4) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pertimbangan aspek penampilan dan keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya.
- (5) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwajibkan untuk Bangunan Gedung milik Pemerintah Daerah dan/atau Bangunan Gedung milik Pemerintah di daerah dan dianjurkan untuk Bangunan Gedung milik lembaga swasta atau perseorangan.
- (6) Ketentuan dan tata cara penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

- (7) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwajibkan untuk Bangunan Gedung milik Pemerintah Daerah dan/atau Bangunan Gedung milik Pemerintah di daerah dan dianjurkan untuk Bangunan Gedung milik lembaga swasta atau perseorangan.
- (8) Ketentuan dan tata cara penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 5 Arsitektur Bangunan

Pasal 33

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

Pasal 34

- (1) Penampilan bangunan gedung harus:
 - a. didasari konsep arsitektur yang bertumpu pada pengembangan arsitektur lokal dan diperkaya dengan arsitektur yang sedang berkembang;
 - b. estetis, berkarakter, dan memiliki kekhasan wajah dan bentuknya;
 - c. memiliki wajah berdasarkan panduan wajah bangunan gedung yang berlaku di kawasanya; dan
 - d. memberikan kontribusi terciptanya ruang kota yang lebih bermakna.
- (2) penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah pelestarian.
- (3) Penampilan bangunan yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, dirancang dengan mempertimbangkan keselarasan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur dari bangunan gedung yang dilestarikan.

Pasal 35

- (1) Tata ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang dalam.
- (3) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.

- (4) Pertimbangan keandalan bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan tata ruang-dalam.

Pasal 36

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.
- (3) Ruang terbuka hijau pada tapak bangunan gedung luasannya didasarkan pada ketentuan koefisien dasar bangunan dan peruntukan bangunan yang berlaku di kewasannya yang meliputi:
 - a. menjamin tersedianya ruang terbuka hijau pengganti pada tapak bangunan gedung dengan luasan terbuka hijau yang dirancang sebagai bagian dari bangunan gedung yang mempertimbangkan kondisi lingkungan setempat;
 - b. menjamin tersedianya vegetasi jenis pohon peneduh pada tapak bangunan gedung yang luasan tajuknya cukup menaungi ruang terbuka yang permukaannya diperkeras;
 - c. menjamin kelestarian atau pengadaan vegetasi pohon peneduh pada ruang terbuka di lingkungan sekitarnya sebagai elemen lansekap lingkungannya; dan
 - d. menjamin tersedianya area resapan air pada tapak bangunan gedung.
- (4) Pengembang atau orang (individu) yang membangun kawasan perumahan dan/atau kapling siap bangun wajib menyediakan lahan untuk ruang terbuka hijau sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan.
- (5) Besarnya Ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (3) minimal 30% dari luas lahan atau harus sesuai dengan yang ditetapkan dalam RTRW Kabupaten, RDTRK, dan/atau RTBL.

Paragraf 6

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 37

- (1) Untuk memenuhi persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, maka pendirian bangunan gedung yang menurut peraturan perundangundangan diperkirakan dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan hidup harus memiliki dokumen AMDAL.
- (2) Dalam hal pendirian bangunan gedung menurut peraturan perundangundangan menimbulkan dampak tidak penting terhadap lingkungan hidup harus memiliki dokumen UKL/UPL.

- (3) Pelaksanaan studi AMDAL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan UKL/UPL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 7
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 38

- (1) Pada kawasan-kawasan tertentu dapat dilakukan perencanaan teknis untuk disusun dan ditetapkan dalam RTBL.
- (2) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut RTRW dan/atau RDTRK, digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan meliputi:
 - a. pemenuhan persyaratan tata bangunan dan lingkungan;
 - b. peningkatan kualitas hidup masyarakat melalui perbaikan kualitas bangunan gedung, lingkungan dan ruang publik;
 - c. perwujudan perlindungan lingkungan; dan
 - d. peningkatan pertumbuhan ekonomi kawasan.
- (3) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

Pasal 39

- (1) RTBL disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah, swasta, pengusaha, para ahli dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan.
- (2) Penyusunan RTBL didasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru, dan/atau pelestarian untuk:
 - a. kawasan terbangun;
 - b. kawasan yang dilindungi dan dilestarikan;
 - c. kawasan baru yang potensial berkembang; dan/atau
 - d. kawasan yang bersifat campuran.
- (3) RTBL ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keempat
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 40

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi:

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

Paragraf 2
Persyaratan Keselamatan

Pasal 41

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf a, meliputi persyaratan ketahanan struktur bangunan gedung serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Pasal 42

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

Pasal 43

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

Pasal 44

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

Pasal 45

- (1) Instalasi penangkal petir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, harus dapat melindungi bangunan, peralatan termasuk juga manusia yang ada didalamnya.
- (2) Pemasangan instalasi penangkal petir pada bangunan gedung dan bangun bangunan harus memperhatikan arsitektur bangunannya tanpa mengurangi nilai perlindungan terhadap sambaran petir yang efektif.
- (3) Instalasi penangkal petir wajib diperiksa dan dipelihara secara berkala oleh pemilik bangunan gedung dan bangun bangunan.
- (4) Setiap perluasan atau penambahan bangunan maka instalasi penangkal petirnya harus disesuaikan dengan perubahan bangunan tersebut.

Paragraf 3
Persyaratan Kesehatan

Pasal 46

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf b, meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

Pasal 47

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46, maka setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela dan/atau bukaan permanen yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.

Pasal 48

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46, maka setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (3) Pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.
- (4) Pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan berdasarkan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi yang digunakan, dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.
- (5) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipasang pada bangunan gedung dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.

Pasal 49

- (1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46, maka setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Agar aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung, penggunaan bahan bangunan harus tidak mengandung bahan-bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan, dan aman bagi pengguna bangunan gedung.
- (3) Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negatif terhadap lingkungan harus:
 - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;
 - b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan di sekitarnya;
 - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan
 - d. mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sampai dengan ayat (3) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4 Persyaratan Kemudahan/Aksesibilitas

Pasal 50

Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf c, meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 51

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 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 antarruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

Pasal 52

- (1) Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa tersedianya tangga, ram, lift, tangga berjalan/eskalator.
- (2) Jumlah, ukuran, dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan, dan jumlah pengguna ruang, serta keselamatan pengguna bangunan gedung.

BAB V PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 53

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam peraturan daerah ini tetap harus memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kedua Pembangunan

Paragraf 1 Umum

Pasal 54

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis, pelaksanaan serta 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.

Paragraf 2
Perencanaan Teknis

Pasal 55

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar bangunan gedung harus berdasarkan pada perencanaan teknis.
- (2) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dikecualikan terhadap bangunan gedung oleh perorangan untuk kepentingan sendiri dan/atau bangunan gedung hunian tinggal sederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana, dan bangunan gedung darurat.
- (4) Terhadap bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototype.
- (5) Pemerintah daerah dapat memberikan bantuan teknis kepada pemilik bangunan gedung dengan menyediakan rencana teknik sederhana atau gambar prototype.
- (6) Pemerintah Daerah dapat menetapkan jenis bangunan gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dalam peraturan Bupati.

Pasal 56

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (2) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa:
 - a. rencana teknis arsitektur;
 - b. rencana struktur dan konstruksi;
 - c. rencana mekanikal dan elektrik;
 - d. gambar detail pelaksanaan;
 - e. syarat-syarat administratif dan syarat teknis;
 - f. laporan perencanaan.

Pasal 57

- (1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (3) diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan untuk memperoleh izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.

- (3) Penilaian dokumen rencana teknis dilakukan oleh pejabat yang ditunjuk terhadap pemenuhan persyaratan teknis dengan mempertimbangkan aspek lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (4) Dalam hal rencana teknis diperuntukkan bagi pendirian bangunan gedung untuk kepentingan umum dan/atau bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, maka penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib mendapat pertimbangan teknis dari TABG.
- (5) Terhadap dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan persetujuan tertulis oleh kepala satuan kerja perangkat daerah yang tugas pokok dan fungsinya di bidang pekerjaan umum.
- (6) Dokumen rencana teknis bangunan gedung yang telah diberikan persetujuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disahkan oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 58

- (1) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (5) dikenakan biaya izin mendirikan bangunan gedung yang besarnya ditetapkan dalam peraturan daerah.
- (2) Dokumen rencana teknis yang biaya izin mendirikan bangunan gedungnya telah dibayar, diterbitkan izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16.

Paragraf 3 Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 59

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (5) dan (6) atau gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototype untuk bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (4).
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung berupa pembangunan bangunan gedung baru, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

Pasal 60

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (*constructability*) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (7) Penyerahan hasil akhir bangunan gedung meliputi hasil pekerjaan konstruksi berupa bangunan gedung yang laik fungsi termasuk prasarana dan sarananya yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

Paragraf 4

Pengawasan Konstruksi

Pasal 61

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung dilaksanakan terhadap kegiatan pelaksanaan konstruksi dan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap izin mendirikan bangunan gedung yang telah diberikan.
- (5) Pedoman mengenai pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1 Umum

Pasal 62

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

Paragraf 2 Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 63

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) menjadi tanggungjawab pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.
- (2) Pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapihan, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (4) Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 3
Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 64

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

Bagian Keempat
Perlindungan dan Pelestarian Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 65

Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Paragraf 2
Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 66

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagai benda cagar budaya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Pemerintah daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati atas usul Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah yang tugas pokok dan fungsinya di bidang kebudayaan.
- (4) Pemilik bangunan gedung dan/atau masyarakat dapat mengusulkan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (5) Dalam hal pengusulan bangunan gedung dan lingkungan untuk dilindungi dan dilestarikan bukan berasal dari pemilik bangunan gedung, maka pengusulan tersebut harus dengan sepengetahuan dari pemilik.
- (6) Penetapan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (3) didasarkan pada pertimbangan dari TABG dan hasil dengar pendapat publik.

Paragraf 3
Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 67

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 sesuai dengan kaidah pelestarian berdasarkan peraturan perundang-undangan menjadi tanggung jawab pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.
- (2) Dalam rangka pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pemerintah daerah dapat memberikan insentif tertentu kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.
- (3) 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 pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.
- (4) 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.
- (5) Pedoman mengenai pemanfaatan Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 68

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

Bagian Kelima
Pembongkaran Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 69

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

Paragraf 2
Penetapan Pembongkaran

Pasal 70

- (1) Bupati berwenang membongkar bangunan gedung yang:
 - a. tidak laik fungsi yang apabila dimanfaatkan dapat menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;
 - b. bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan (IMB); dan
 - c. bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik pihak lain tanpa izin yang berhak atau kuasanya.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan surat penetapan pembongkaran.
- (3) Dalam hal pembongkaran ditujukan terhadap bangunan gedung yang tidak laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan atas hasil pengkajian teknis kelaikan bangunan gedung yang dilakukan oleh Satuan Kerja Perangkat daerah yang tugas pokok dan fungsinya di bidang pekerjaan umum.
- (4) Dalam hal pembongkaran ditujukan terhadap bangunan gedung yang tidak memiliki IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan atas hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh satuan Kerja Perangkat Daerah yang tugas pokok dan fungsinya di bidang ketenteraman dan ketertiban.
- (5) Dalam hal pembongkaran ditujukan terhadap bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik pihak lain tanpa izin yang berhak atau kuasanya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan atas permohonan dari pemilik tanah yang bersangkutan secara hukum.

Pasal 71

- (1) Sebelum surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (3), (4), dan (5) diterbitkan Bupati, wajib menyampaikan surat peringatan kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.
- (2) Terhadap bangunan gedung yang tidak laik fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) huruf a, surat peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perintah kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk melakukan perbaikan atau membongkar bangunan gedung yang bersangkutan.
- (3) Terhadap bangunan gedung yang tidak memiliki IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) huruf b, surat peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perintah kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk mengurus kepemilikan IMB atau membongkar bangunan gedung yang bersangkutan.
- (4) Terhadap bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik pihak lain tanpa izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) huruf c, surat peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perintah kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk membongkar bangunan gedung yang bersangkutan.
- (5) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan perintah sebagaimana tertuang dalam surat peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), atau ayat (4) dalam batas waktu yang telah ditetapkan, pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah atas biaya pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

Paragraf 3

Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 72

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau pemerintah daerah.
- (2) Pelaksanaan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan bahan peledak harus dilakukan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran.
- (5) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus disetujui oleh pemerintah daerah setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.

- (6) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung harus:
 - a. sesuai dengan surat peringatan dan/atau surat penetapan pembongkaran;
 - b. dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya; dan
 - c. mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4
Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 73

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3) dan (4) dilakukan penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung selain sebagaimana dimaksud Pasal 72 ayat (3) dan (4) dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan kepada pemerintah daerah.

BAB VI
TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG)

Bagian Kesatu
Pembentukan dan Keanggotaan TABG

Pasal 74

- (1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat Ad hoc, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (3) Keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada 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.

Pasal 75

Susunan organisasi TABG terdiri dari:

- a. Pengarah
- b. Ketua
- c. Wakil ketua
- d. Sekretaris
- e. Anggota

Bagian Kedua Tugas, Fungsi, dan Masa Kerja TABG

Pasal 76

- (1) TABG mempunyai tugas :
 - a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat, dan pertimbangan professional pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum;
 - b. memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, TABG mempunyai fungsi:
 - a. pengkajian dokumen teknis yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang;
 - b. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan;
 - c. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (3) Disamping tugas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (1), TABG dapat membantu:
 - a. pembuatan acuan dan penilaian;
 - b. penyelesaian masalah;
 - c. penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar.

Pasal 77

- (1) Masa kerja TABG ditetapkan 1 (satu) tahun.
- (2) Masa kerja TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang untuk satu kali masa kerja.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai TABG diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VII
PERAN SERTA MASYARAKAT DALAM
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Pasal 78

- (1) Setiap orang berhak untuk:
 - a. mendapatkan informasi terkait dengan keseluruhan aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung;
 - b. mendapatkan pelayanan dari Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung;
 - c. berperan serta dalam proses penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Pemberian informasi yang menjadi hak masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a didasarkan pada peraturan perundangundangan yang berlaku.
- (3) Pemberian pelayanan kepada masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi pelayanan terhadap warga masyarakat sebagai pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung maupun terhadap warga masyarakat yang berperan serta dalam proses pembangunan gedung.
- (4) Peran serta masyarakat dalam proses pembangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan dalam bentuk:
 - a. penyampaian saran, masukan, dan pendapat dalam penetapan, pelaksanaan, dan evaluasi kebijakan penyelenggaraan bangunan gedung;
 - b. keikursertaan dalam kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung melalui pengawasan sosial; dan
 - c. Pengajuan gugatan kepada pengadilan yang berwenang dalam rangka perlindungan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VIII
PEMBINAAN

Pasal 79

- (1) Pemerintah daerah melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bertujuan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditujukan kepada:
 - a. Pemilik, pengguna, dan/atau penyelenggara bangunan gedung guna meningkatkan profesionalisme dan ketaatannya terhadap peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung; dan
 - b. Masyarakat agar termotivasi untuk berperan aktif dalam penyelenggaraan bangunan gedung untuk mewujudkan bangunan gedung yang tertib secara administratif, fungsional dan selaras dengan lingkungan, serta terjamin keandalan teknisnya.

Pasal 80

Dalam kerangka pembinaan sebagaimana dimaksud pada Pasal 79 ayat (1) Pemerintah daerah:

- a. merumuskan kebijakan guna mencapai tujuan penyelenggaraan bangunan untuk menciptakan sistem penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib secara administratif, fungsional dan selaras dengan lingkungan, serta terjamin keandalan teknisnya;
- b. melakukan pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung;
- c. pemberdayaan penyelenggara bangunan gedung dan masyarakat untuk meningkatkan profesionalitas dengan kesadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- d. menerapkan sistem insentif dan disinsentif dalam rangka pencapaian tujuan penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB IX SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 81

- (1) Pemilik dan/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 izin mendirikan bangunan gedung;
 - f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
 - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - i. denda administrasi; atau
 - j. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB X KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 82

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran peraturan daerah ini, pada tahap pertama dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkungan pemerintah daerah.

- (2) Didalam melaksanakan tugasnya, PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang atau badan tentang adanya pelanggaran.
 - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian serta melakukan pemeriksaan.
 - c. memanggil seseorang untuk didengar keterangannya.
 - d. mendengar keterangan ahli yang diperlukan dalam hubungan pemeriksaan perkara.
 - e. melakukan tindakan lain yang diperlukan.
- (3) Apabila didalam pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditemukan adanya petunjuk tindak pidana , PPNS melaporkannya kepada Penyidik Umum.
- (4) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berwenang membuat berita acara, pemeriksaan.
- (5) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pasal ini, disampaikan kepada Penyidik Umum.

BAB XI KETENTUAN PIDANA

Pasal 83

- (1) Setiap orang yang melanggar Pasal 40 dan Pasal 69 ayat (3) dan (4) yang mengakibatkan luka atau meninggalnya orang lain, dipidana berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

BAB XII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 84

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam peraturan daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya diatur lebih lanjut oleh Bupati.

Pasal 85

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tana Paser
pada tanggal 16 Maret 2016

BUPATI PASER,

YUSRIANSYAH SYARKAWI

Diundang di Tana Paser
pada tanggal 16 Maret 2016

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PASER,

HELMY LATHYF

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PASER TAHUN 2016 NOMOR 4.

Pasal 85

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tana Paser
pada tanggal 16 Maret 2016

BUPATI PASER,

YUSRIANSYAH SYARKAWI

Diundang di Tana Paser
pada tanggal 16 Maret 2016

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PASER,

HELMY LATHYF

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PASER TAHUN 2016 NOMOR 4.

No.	Nama	Jabatan	Paraf
1.	Kusnedi	Kasubbag Produk Hukum Daerah	
2.	Andi Azis	Kepala Bagian Hukum	
3.	Heriansyah Idris	Asisten Tata Pemerintahan	
4.	Helmy Lathyf	Sekretaris Daerah	

Pasal 85

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tana Paser
pada tanggal 16 Maret 2016

BUPATI PASER,

ttd

YUSRIANSYAH SYARKAWI

Diundang di Tana Paser
pada tanggal 16 Maret 2016

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PASER,

ttd

HELMY LATHYF

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PASER TAHUN 2016 NOMOR 4.

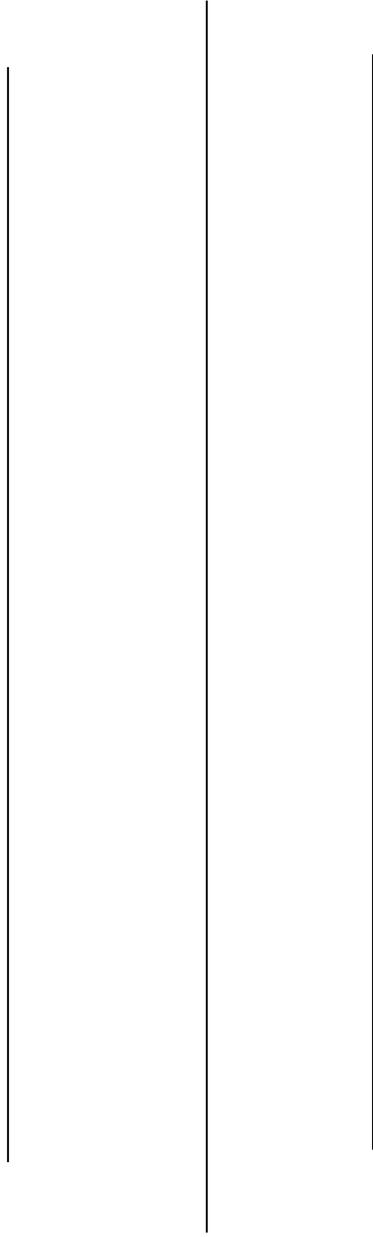
Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Hukum Setda. Kab. Paser,

ANDI AZIS
PEMBINA

NIP. 19680816 199803 1 007



PERATURAN DAERAH KABUPATEN PASER
NOMOR 4 TAHUN 2016



BANGUNAN GEDUNG