



BUPATI DOMPU

PROVINSI NUSA TENGGARA BARAT

PERATURAN DAERAH KABUPATEN DOMPU
NOMOR 7 TAHUN 2014

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI DOMPU,

- Menimbang : a. Bahwa untuk menata pembangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Dompus perlu dilakukan pengendalian pemanfaatan ruang;
- b. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung;
- c. bahwa agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
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 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua

atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

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 Republik Indonesia Nomor 4532);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN DOMPU
dan
BUPATI DOMPU

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG

BAB I KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Dompu.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta Perangkat Daerah Otonom lainnya sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Dompu.
4. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Dompu.
6. Nggusu Waru adalah nilai-nilai budaya luhur yang hidup di masyarakat Dompu, terwujud dalam beberapa aspek kehidupan nyata.
7. Dinas Pekerjaan Umum yang selanjutnya disingkat DPU adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Dompu.
8. Badan adalah suatu bentuk badan usaha, yang meliputi; Perseroan Terbatas yang selanjutnya disebut (PT.), Perseroan Komanditer yang selanjutnya disebut (CV.), Firma yang selanjutnya disebut (Fa.), Koperasi, Usaha Dagang yang selanjutnya disebut (UD.), Kongsi yang selanjutnya disebut (JO), Badan Usaha Milik Negara yang selanjutnya disingkat (BUMN), Badan Usaha Milik Negara yang selanjutnya disingkat (BUMD), Asosiasi Ikatan,

Persekutuan, Perkumpulan, Yayasan atau Organisasi sejenis Lembaga Sosial, Dana Pensiun, bentuk Badan Usaha Tetap, serta bentuk badan usaha lainnya.

9. Badan Pertimbangan Teknis Bangunan adalah badan yang dibentuk oleh Kepala Daerah untuk memberikan pengarah dan pembinaan dalam perencanaan dan pelaksanaan pembangunan Bangunan Gedung yang keanggotaannya dapat terdiri dari unsur Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disebut SKPD, unsur Musyawarah Pimpinan Daerah, dan unsur Akademisi Lembaga Pengabdian Perguruan Tinggi di daerah setempat yang memiliki kemampuan dan keahlian terkait dengan pembangunan Bangunan gedung.
10. Konsultan Perencana adalah orang perseorangan yang dinyatakan ahli profesional sebagai penyedia jasa di bidang jasa konstruksi yang mampu mewujudkan pekerjaan dalam bentuk dokumen perencanaan dan manajemen penyelenggaraan pembangunan Bangunan Gedung atau bentuk fisik bangunan lainnya.
11. Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi adalah suatu lembaga yang independen dan mandiri yang bertujuan untuk mengembangkan kegiatan jasa konstruksi bangunan.
12. Masyarakat Penyelenggara Bangunan Gedung 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 dalam penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung.
13. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik Bangunan gedung.
14. Pengguna Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
15. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencanaan teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
16. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, pengguna bangunan gedung.
17. Perencana Arsitektur Bangunan Gedung adalah orang perseorangan yang mempunyai kemampuan dan keahlian di bidang perancangan pekerjaan arsitektur bangunan gedung.
18. Perencanaan Mekanikal dan Elektrikal Bangunan Gedung adalah orang perorangan yang mempunyai

kemampuan dan keahlian di bidang perancangan pekerjaan mekanikal dan elektrikal Bangunan gedung.

19. Perencana Sipil Bangunan Gedung adalah orang perseorangan yang mempunyai kemampuan dan keahlian di bidang perancangan pekerjaan sipil bangunan gedung.
20. Perencana Tata Lingkungan Bangunan Gedung adalah orang perseorangan yang mempunyai kemampuan dan keahlian dibidang perancangan pekerjaan tata lingkungan bangunan gedung.
21. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
22. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
23. Bangunan Gedung Permanen adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi arsitektur dan umur bangunan gedung dinyatakan lebih dari 15 tahun.
24. Bangunan Gedung Sementara/Darurat adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi struktur, konstruksi arsitektur, dan umur bangunan gedung dinyatakan kurang dari 5 tahun.
25. Bangunan Gedung Semi Permanen adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi struktur, konstruksi arsitektur, dan umur bangunan gedung dinyatakan kurang dari 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
26. 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.
27. Bangunan Gedung Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi campuran maupun fungsi sosial dan budaya.
28. Daerah Sempadan Bangunan Gedung (DSBG) adalah batas luasan bagian kaveling/pekarangan/tapak/lokasi yang menurut ketentuan dari Garis Sempadan Bangunan Gedung (GSBG) pada sepanjang bagian sebelah kiri,

kanan, belakang, dan depan bangunan gedung yang tidak boleh dibangun koefisien dasar bangunan gedung.

29. Garis Sempadan Bangunan Gedung (GSBG) adalah garis batas luar pengamanan bangunan gedung terhadap infrastruktur prasarana jalan darat, infrastruktur prasarana jalan air (saluran got/drainase/roil/pelimpah), sungai, lembah/lereng/ jurang, pantai dan merupakan batas antar bagian kaveling/pekarangan/tapak/lokasi yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun koefisien dasar bangunan gedung.
30. Kaveling/Pekarangan/Tapak/Lokasi Bangunan Gedung adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat/lokasi/tapak mendirikan bangunan gedung.
31. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi bangunan gedung yang ditentukan dan ditetapkan dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
32. Koefisien Bangunan Gedung adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dengan luas tapak/lokasi/kaveling/ pekarangannya.
33. Koefisien Daerah Hijau Gedung (KDHG) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/ daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
34. Koefisien Dasar Bangunan Gedung (KDBG) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dengan luas lahan/tanah perpetakan/ daerah perencanaannya yang dikuasai dasar bangunan gedung dan sesuai yang diijinkan dalam Rencana Tata Ruang dan Rencana Tata Bangunan dan Daya Dukung Lingkungan dimana bangunan gedung akan dibangun.
35. Koefisien Lantai Atas Bangunan Gedung adalah bilangan pokok atas perbandingan antara jumlah luas lantai Bangunan Gedung dengan luas kavelingnya, pekarangannya, lokasi, tapaknya.
36. Koefisien Lantai Bangunan Gedung (KLBG) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dengan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai (digunakan untuk lantai bangunan gedung) sesuai dengan yang diijinkan dalam Rencana Tata Ruang, Rencana Tata Bangunan gedung, dan Daya Dukung Lingkungan dimana Bangunan Gedung akan dibangun.
37. Koefisien Tapak Basement Gedung (KTBG) adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basement bangunan gedung terhadap luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai

dengan rencana tata ruang, rencana tata bangunan gedung dan daya dukung lingkungan dimana bangunan gedung tersebut dibangun.

38. Koefisien Tinggi Bangunan Gedung adalah tinggi bangunan diukur dari permukaan tanah pada titik level sisi atas peil konstruksi (super struktur) dari bangunan gedung tersebut.
39. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung, baik dari segi lingkungan sosial, segi lingkungan budaya, maupun dari segi lingkungan ekosistem.
40. Tinggi Bangunan Gedung adalah jarak yang diukur dari permulaan tanah/tapak/kaveling/pekarangan, dimana Bangunan Gedung tersebut didirikan dan atau diukur dari level peil tambah kurang nol (0,00) lantai bangunan gedung dan/atau diukur dari level peil atas balok sloof pondasi sub struktur bangunan gedung sampai dengan pada titik puncak tertinggi dari level peil konstruksi super struktur bangunan gedung tersebut.
41. Gugatan Perwakilan Bangunan Gedung adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
42. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian ijin kepada orang pribadi atau badan untuk mendirikan suatu bangunan yang dimaksudkan agar sistem struktur bangunan (handal dan terhindar dari gagal konstruksi), arsitektur bangunan (ciri khas dan pencitraan daerah), dan detail proses pelaksanaan kegiatan pembangunan bangunan (spiritual, ritual, dan legalitas) sesuai dengan ketentuan yang syaratkan demi keselamatan dan keberlanjutan bangunan, kesejahteraan pengguna bangunan, daya dukung lingkungan bangunan, ketertiban bangunan terhadap penggunaan lahan (Rencana Tata Ruang), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Ketinggian Bangunan (KKB), dan persyaratan administratif dan persyaratan teknis mendirikan bangunan lainnya yang berlaku.
43. Izin Perencanaan Bangunan Gedung adalah izin yang diberikan kepada orang perseorangan yang akan menjalankan praktek merencanakan Bangunan Gedung setelah hasil pemeriksaan telah memenuhi persyaratan dan ketentuan yang berlaku untuk melakukan perencanaan di bidang perancangan pekerjaan arsitektur, pekerjaan sipil, pekerjaan mekanikal dan elektrikal, dan pekerjaan tata lingkungan bangunan gedung.

44. Laik Fungsi Bangunan Gedung adalah suatu kondisi bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan dalam rencana dan pelaksanaan pembangunannya.
45. Mendirikan Bangunan Gedung adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun, meratakan tanah, menyusun/memasang, merapikan, kegiatan yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan dan melaksanakan spesifikasi teknis konstruksi struktur dan spesifikasi teknis konstruksi struktur finishing bangunan gedung tersebut.
46. Pedoman Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih dari peraturan pemerintah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
47. Pelestarian Bangunan Gedung adalah konvensi dan perkuatan keberlanjutan bangunan gedung, baik sebagian, seluruhnya, termasuk lingkungannya yang meliputi 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.
48. Pemberdayaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
49. 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 mewujudkan kepastian hukum.
50. Pemeliharaan Bangunan Gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
51. Pemugaran Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
52. Pengaturan Bangunan Gedung adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
53. Pengawasan Bangunan Gedung adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung yang akan dibangun (proses rencana dan ijin), sedang dibangun (pelaksanaan kegiatan pembangunan), maupun bangunan yang telah terbangun dan telah difungsikan dalam waktu yang lama.

54. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
55. Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah 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.
56. Perawatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana penunjang fungsi Bangunan Gedung agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
57. Pertimbangan Teknis Bangunan Gedung adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung, yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian maupun pembongkaran bangunan gedung.
58. Perubahan Bangunan Gedung : Mengubah Bangunan Gedung adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah bangunan gedung yang ada termasuk pekerjaan membongkar dan pekerjaan yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian konstruksi struktur dan konstruksi arsitektur bangunan gedung tersebut.
59. Perubahan Bangunan gedung: Pembongkaran Bangunan Gedung adalah pekerjaan meniadakan atau seluruh bagian bangunan gedung ditinjau dari fungsi bangunan dan/atau konstruksinya.
60. Perencanaan Teknis Bangunan Gedung adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan perencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
61. Prasarana Umum adalah wujud konstruksi bangunan infrastruktur prasarana perdesaan dan perkotaan yang dibangun dan digunakan untuk pelayanan kepentingan publik, seperti jalan transportasi darat, rel kereta api, kendaraan bermotor, jalan air bekas/drainase perkotaan dan perdesaan, trotoar dan jalur jalan pejalan kaki, jembatan portal jalan darat, jembatan penyebrangan pejalan kaki, terminal transportasi darat, terminal transportasi laut, terminal transportasi udara, taman hijau kota, taman plaza kota, gardu dan menara transmisi jaringan energi listrik, gardu dan menara transmisi jaringan energi gas, gardu Station Telekomunikasi Otomatik dan menara jaringan telekomunikasi, sumber dan penampungan air baku, jaringan irigasi, Ground Water Tank dan menara transmisi jaringan air bersih, tempat pembuangan akhir dan folder sampah, kolam dan instalasi pengolahan

limbah, tanggul dan pelimpah penanggulangan banjir, dan bangunan prasarana fasilitas pelayanan kepentingan publik lainnya.

62. Sarana Umum adalah wujud konstruksi bangunan infrastruktur sarana perdesaan dan perkotaan yang dibangun dan digunakan untuk pelayanan kepentingan publik, seperti bangunan fasilitas pelayanan kesehatan, keamanan, pendidikan, perdagangan, sosial budaya, cargo terminal, parkir, informasi, halte, MCK umum, kran air umum, kran air pemadam kebakaran, pemakaman umum, dan bangunan sarana fasilitas pelayanan kepentingan publik lainnya.
63. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) adalah penjabaran dari RTRW ke dalam Rencana Pemanfaatan Lahan Tanah pada suatu kawasan yang harus ditaati pemanfaatannya/ penggunaannya.
64. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangunan 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.
65. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
66. Standar Teknis Penyelenggaraan Pembangunan Bangunan Gedung adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi dan standar Internasional dan standar metode uji, baik berupa Standar Nasional Indonesia (SNI) maupun Standar Internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan pembangunan Bangunan Gedung.

Bagian Kedua Azas, Tujuan, dan Lingkup

Paragraf 1 Azas

Pasal 2

Bangunan Gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan serta keserasian.

Paragraf 2 Tujuan

Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:

1. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
2. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari

- segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
3. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung;
 4. mengimplementasikan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung sesuai dengan karakteristik dan kearifan lokal Kabupaten Dompu.

Paragraf 3
Lingkup

Pasal 4

Pengaturan tentang Bangunan Gedung meliputi:

1. fungsi;
2. persyaratan;
3. penyelenggaraan;
4. peran masyarakat; dan
5. pembinaan.

BAB II
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama
Umum

Pasal 5

- (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; dan/atau
 - e. fungsi khusus.
- (3) Satu unit bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 6

Fungsi bangunan gedung diklasifikasikan berdasarkan:

- a. tingkat kompleksitas;
- b. tingkat permanensi;
- c. tingkat resiko kebakaran;
- d. tingkat zonasi gempa;
- e. tingkat zonasi lokasi;
- f. luasnya;
- g. ketinggian; dan/atau
- h. kepemilikan.

Bagian Kedua
Klasifikasi Bangunan Gedung
Berdasarkan Tingkat Kompleksitas

Paragraf 1
Umum

Pasal 7

Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a meliputi:

- a. Bangunan Gedung Sederhana;
- b. Bangunan Gedung Tidak Sederhana; atau
- c. Bangunan Gedung Khusus.

Paragraf 2
Bangunan Gedung Sederhana

Pasal 8

Klasifikasi tingkat kompleksitas Bangunan Gedung Sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a, didasarkan pada:

- a. fungsi bangunan gedung yang kompleksitas gedungnya sederhana, seperti fungsi gedung untuk Sekolah Dasar, Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama, Sekolah Menengah Umum, Pusat Kesehatan Masyarakat, Kantor Pelayanan Tingkat Wilayah Kecamatan, Rumah Tinggal dan fungsi Bangunan Gedung yang kompleksitasnya setara dengan Bangunan Gedung sederhana;
- b. penggunaan teknologi dalam penyelenggaraan pembangunan, operasional dan pemeliharaan bangunan gedung dengan teknologi sederhana; dan
- c. jumlah lapis vertikal lantai sampai pada lantai dua (bangunan gedung bertingkat rendah).

Paragraf 3
Bangunan Gedung Tidak Sederhana

Pasal 9

Klasifikasi tingkat kompleksitas Bangunan Gedung Tidak Sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b, didasarkan pada:

- a. fungsi bangunan gedung Perguruan Tinggi (kampus), Rumah Tinggal, Gedung Rumah Sakit, Gedung Kantor Pelayanan Tingkat Daerah Kabupaten, Gedung Kantor Pelayanan Tingkat Daerah Provinsi dan fungsi bangunan

- gedung yang kompleksitasnya setara dengan bangunan gedung tidak sederhana;
- b. penggunaan sistem dan teknologi dalam penyelenggaraan pembangunan, operasional dan pemeliharaan bangunan gedung dengan sistem dan teknologi tidak sederhana; dan
 - c. jumlah lapis vertikal lantai lebih dari dua lantai (bangunan gedung bertingkat sedang).

Paragraf 4
Bangunan Gedung Khusus

Pasal 10

Klasifikasi tingkat kompleksitas Bangunan Gedung Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf c, didasarkan pada:

- a. fungsi bangunan gedung reaktor nuklir, gedung laboratorium, gedung terminal udara, gedung terminal laut, gedung terminal bus, gedung stasiun kereta api, stadion dan gelanggang olahraga, gedung rumah tahanan, gedung peribadatan, gudang benda berbahaya, dan bangunan gedung lainnya yang bersifat klasifikasi khusus;
- b. penggunaan sistem dan teknologi dalam penyelenggaraan pembangunan, operasional dan pemeliharaan bangunan gedung dengan sistem dan teknologi khusus; dan
- c. jumlah lapis vertikal lantai sampai pada lantai tidak tentu dan dapat berupa bangunan gedung bertingkat tinggi.

Bagian Ketiga
Klasifikasi Bangunan Gedung
Berdasarkan Tingkat Permanensi

Pasal 11

Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b meliputi:

- a. Bangunan Gedung Permanen;
- b. Bangunan Gedung Semi Permanen; dan
- c. Bangunan Gedung Darurat atau Sementara.

Bagian Keempat
Klasifikasi Bangunan Gedung
Berdasarkan Tingkat Resiko Kebakaran

Pasal 12

Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan resiko kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf c meliputi:

- a. Bangunan Gedung tingkat resiko kebakaran tinggi;

- b. Bangunan Gedung tingkat resiko kebakaran sedang; dan
- c. Bangunan Gedung tingkat resiko kebakaran rendah.

Bagian Kelima
Klasifikasi Bangunan Gedung
Berdasarkan Zonasi Gempa

Pasal 13

Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan zonasi gempa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf d, meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

Bagian Keenam
Klasifikasi Bangunan Gedung
Berdasarkan Zonasi Lokasi

Pasal 14

Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan zonasi lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf e, adalah sebagai berikut:

- a. bangunan gedung di tepi zona infrastruktur prasarana jalan darat utama;
- b. bangunan gedung di tepi zona infrastruktur prasarana jalan darat arteri;
- c. bangunan gedung di tepi zona infrastruktur prasarana jalan darat kolektor;
- d. bangunan gedung di tepi zona infrastruktur prasarana jalan darat antar lingkungan (lokal);
- e. bangunan gedung di tepi zona infrastruktur prasarana jalan darat lingkungan;
- f. bangunan gedung di tepi zona infrastruktur prasarana jalan darat desa;
- g. bangunan gedung di tepi zona infrastruktur prasarana jalan darat setapak;
- h. bangunan gedung di tepi zona infrastruktur prasarana jalan air baku perdesaan dan perkotaan;
- i. bangunan gedung di tepi zona infrastruktur prasarana jalan air drainase dan pelimpah air bekas perdesaan dan perkotaan;
- j. bangunan gedung di tepi zona bagian hilir daerah aliran sungai (DAS);
- k. bangunan gedung di tepi zona bagian hulu daerah aliran sungai (DAS);
- l. bangunan gedung di tepi zona bagian tengah daerah aliran sungai (DAS);
- m. bangunan gedung di tepi zona jurang/lembah/sungai tadah hujan;
- n. bangunan gedung di tepi zona lahan kawasan berbahaya dan rawan bencana alam;

- o. bangunan gedung di tepi zona lahan kawasan budidaya;
- p. bangunan gedung di tepi zona lahan kawasan konservasi sumber daya air baku;
- q. bangunan gedung di tepi zona lahan konservasi lahan kota
- r. bangunan gedung di tepi zona lahan konservasi hutan lindung;
- s. bangunan gedung di tepi zona lahan ruang publik taman kota;
- t. bangunan gedung di tepi zona lahan ruang terbuka hijau;
- u. bangunan gedung di tepi zona pantai kawasan prioritas desa nelayan binaan;
- v. bangunan gedung di tepi zona pantai kawasan prioritas pelabuhan laut perikanan;
- w. bangunan gedung di tepi zona pantai kawasan prioritas pelabuhan laut angkutan reguler;
- x. bangunan gedung di tepi zona pantai kawasan prioritas pelabuhan laut khusus; dan
- y. wisata.

Bagian Ketujuh
Klasifikasi Bangunan Gedung
Berdasarkan Luas

Pasal 15

Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan luasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf f, adalah sebagai berikut:

- a. bangunan kecil dengan luas sampai dengan 100 meter persegi (m^2);
- b. bangunan sedang dengan luas 100 meter persegi (m^2) sampai dengan 500 meter persegi (m^2);
- c. bangunan besar dengan luas 501 meter persegi (m^2) sampai dengan 1500 meter persegi (m^2); dan
- d. bangunan sangat besar dengan luas lebih dari 1.500 meter persegi (m^2).

Bagian Kedelapan
Klasifikasi Bangunan Gedung Berdasarkan Ketinggian

Pasal 16

Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan ketinggian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf g apabila tidak ditentukan lain, adalah sebagai berikut:

- a. ketinggian bangunan rendah satu lantai dengan tinggi puncak bangunan maksimum 6 meter dari lantai dasar;
- b. ketinggian bangunan sedang dengan bertingkat maksimum dua lantai dengan tinggi puncak bangunan maksimum 12 meter dari lantai dasar; dan

- c. ketinggian bangunan tinggi dengan bertingkat maksimum 4 lantai dengan tinggi puncak bangunan maksimum 20 meter dan minimum 12 meter dari lantai dasar.

Bagian Kesembilan
Klasifikasi Bangunan Gedung Berdasarkan Status
Kepemilikan

Pasal 17

Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan status kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf h, adalah sebagai berikut:

- a. bangunan gedung milik negara;
- b. bangunan gedung milik badan usaha; dan
- c. bangunan gedung milik perorangan.

Pasal 18

- (1) Penentuan klasifikasi bangunan gedung atau bagian dari gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada bangunan gedung.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (3) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung melalui pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- (4) Penetapan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui penerbitan IMB berdasarkan RTRW, RDTR dan/atau RTBL, kecuali Bangunan Gedung Fungsi Khusus oleh Pemerintah.

Pasal 19

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah dengan mengajukan permohonan IMB baru.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh pemilik dalam bentuk Rencana Teknis Bangunan Gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (3) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung yang baru.
- (4) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung.

- (5) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam izin mendirikan bangunan gedung, kecuali Bangunan Gedung Fungsi Khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

BAB III PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 20

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan.
- (2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis, yaitu persyaratan tata bangunan dan lingkungan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (3) Pemenuhan persyaratan teknis disesuaikan dengan fungsi, klasifikasi dan tingkat permanensi bangunan gedung.

Pasal 21

- (1) Pemenuhan persyaratan administratif bangunan gedung, meliputi:
 - a. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Gedung; dan
 - b. Izin Kelayakan Bangunan Gedung.
- (2) Pemenuhan persyaratan administratif lahan lokasi bangunan gedung meliputi:
 - c. sertifikat hak atas tanah lahan lokasi bangunan gedung;
 - d. izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah; dan
 - e. keterangan rencana Pemerintah Daerah.
- (3) Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung adat, 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.

Pasal 22

- (1) Pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung meliputi:
 - a. akses bangunan dan akses lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran;
 - b. bahan bangunan dan teknologi bahan konstruksi bangunan gedung;
 - c. rancangan arsitektur dan lingkungan bangunan gedung;
 - d. sarana jalan orang dan barang untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran;

- e. sistem deteksi dan alarm kebakaran untuk mencegah bahaya kebakaran;
- f. sistem instalasi pompa untuk proteksi bahaya kebakaran;
- g. sistem konstruksi struktur dan konstruksi arsitektur bangunan gedung;
- h. sistem mekanikal, elektrikal, dan penangkal petir;
- i. sistem pencahayaan alami dan pencahayaan buatan;
- j. sistem pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya;
- k. sistem pengendalian asap kebakaran;
- l. sistem pengendalian bau, kebisingan, dan getar;
- m. sistem pipa tegak untuk pencegahan kebakaran;
- n. sistem plumbing dan sanitasi gedung;
- o. sistem proteksi pasif pencegahan bahaya kebakaran;
- p. sistem sprinkle otomatis untuk bahaya kebakaran;
- q. sistem ventilasi dan pengkondisian udara;
- r. utilitas sirkulasi transportasi dalam bangunan gedung.

- (2) Pemenuhan persyaratan teknis lahan lokasi bangunan gedung meliputi:
- a. sesuai dengan ketentuan peruntukan lahan;
 - b. sesuai dengan ketentuan intensitas bangunan gedung;
 - c. ada dukungan infrastruktur prasarana dan sarana menuju lokasi bangunan gedung; dan/atau
 - d. ada dukungan keselamatan/keamanan dari ancaman bencana alam dan bencana sosial.

Bagian Kedua Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

Paragraf 1 Status Hak Atas Tanah

Pasal 23

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan lainnya yang sah.
- (3) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas 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) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.
- (5) 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 mendapatkan izin khusus dari Bupati.

Paragraf 2
Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 24

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh bupati berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain dan diketahui oleh Bupati untuk validasi data bangunan gedung.
- (3) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan pemilik tanah dan memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai surat bukti kepemilikan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 3
Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 25

- (1) Setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (3) Pemerintah Daerah wajib memberikan Surat Keterangan Rencana Kabupaten untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan.
- (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 (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.
- (6) Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung yang akan didirikan.

Pasal 26

- (1) Setiap orang dalam mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) wajib melengkapi dengan:
 - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23;
 - b. data pemilik bangunan gedung;
 - c. rencana teknis bangunan gedung; dan
 - d. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Untuk proses pemberian perizinan bagi Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, harus mendapat pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (3) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh Bupati.
- (4) Izin Mendirikan Bangunan Gedung merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum Kabupaten.
- (5) Dinas, Badan, dan Instansi yang terkait dalam Tim Asistensi Teknis mengadakan pemeriksaan permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi dan teknis menurut ketentuan dari peraturan, pedoman dan standar yang berlaku.
- (6) Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan IMB yang baru kepada Bupati.

Pasal 27

Setiap orang dilarang mendirikan bangunan apabila :

- a. tidak mempunyai Surat Izin Mendirikan Bangunan, terutama bagi bangunan-bangunan komersial;
- b. menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat lebih lanjut dari Izin Mendirikan Bangunan;
- c. menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
- d. menyimpang dari peraturan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini atau peraturan yang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini;

- e. mendirikan bangunan di atas tanah orang lain tanpa izin pemilikinya atau kuasanya yang sah.

Pasal 28

- (1) Pekerjaan mendirikan bangunan baru dapat dimulai dikerjakan setelah SKPD yang terkait menetapkan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan, serta ketinggian permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam IMB.
- (2) Pekerjaan mendirikan bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.

Pasal 29

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemohon IMB dapat menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dan diberi pintu yang rapat.
- (2) Apabila terdapat sarana atau prasarana kota yang mengganggu atau karena rencana pembangunan, maka pelaksanaan pemindahan/pengaman harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik IMB.

Pasal 30

Pelaksanaan mendirikan bangunan harus memperhatikan Keselamatan dan Kesehatan Kerja serta mengikuti ketentuan Peraturan perundang-undangan.

Pasal 3

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan bangunan dua lantai dapat dilakukan oleh pengawas perorangan yang ahli, sedangkan untuk bangunan luas lebih dari 500 m² atau bertingkat lebih dari dua lantai dilakukan oleh Badan Hukum yang memiliki kualifikasi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan agar menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh Petugas.
- (3) Petugas SKPD yang terkait berwenang untuk:
 - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja;
 - b. memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS);
 - c. memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, demikian pula alat-alat

- yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatan umum;
- d. memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya sementara waktu apabila pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan; dan
 - e. peringatan tertulis dari SKPD terkait tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Paragraf 4
Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 32

- (1) Setelah bangunan selesai, pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan:
 - a. Berita Acara Pemeriksaan dari pengawas yang telah diakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan);
 - b. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*asbuilt drawings*); dan
 - c. fotokopi tanda pembayaran retribusi.
- (2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, SKPD yang berwenang atas nama Bupati menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
- (3) Jangka waktu penerbitan SLF dimaksud pada ayat (2) ditetapkan selambat - lambatnya 12 (dua belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemeriksaan.

Pasal 33

- (1) Bangunan Gedung yang telah berdiri wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya setiap 5 (lima) tahun sekali oleh SKPD yang berwenang.
- (2) SKPD yang berwenang mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengenai syarat-syarat administrasi maupun teknis.
- (3) SKPD yang berwenang memberikan Sertifikat Laik Fungsi apabila bangunan yang diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis.
- (4) Pemberian Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (5) Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk Bangunan Gedung lainnya.
- (6) Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian Bangunan Gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

- (7) Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh Pemerintah Daerah dalam jangka waktu sekitar 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, 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 Izin Mendirikan Bangunan.
- (8) Pemilik dan/atau pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi kepada Pemerintah Daerah paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung berakhir.
- (9) Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian Bangunan Gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Bagian Ketiga
Persyaratan Teknis Bangunan gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 34

Persyaratan Teknis Bangunan Gedung meliputi persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan dan Persyaratan Keandalan Bangunan.

Paragraf 2
Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 35

Persyaratan Tata Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, persyaratan arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 3
Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 36

- (1) Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan dan/atau yang diatur dalam:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW);
 - b. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR); dan
 - c. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).

- (2) Persyaratan Intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas Bangunan Gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

Pasal 37

- (1) Setiap mendirikan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW Kabupaten, RDTR dan RTBL.
- (2) Setiap mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), 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 dan harus mendapat persetujuan khusus dari Bupati.
- (3) Apabila belum memiliki RTRW, RDTR, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan, Pemerintah Daerah dapat memberikan persetujuan mendirikan bangunan pada lokasi tersebut untuk jangka waktu sementara.
- (4) Apabila telah memiliki RTRW, RDTR, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah ditetapkan, fungsi bangunan gedung yang telah ada harus disesuaikan dengan ketentuan yang ditetapkan.
- (5) Dalam hal terjadi perubahan RTRW Kabupaten, RDTR, dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.
- (6) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Pemerintah Daerah memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan perundang-undangan.

Pasal 38

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

Pasal 39

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi persyaratan kepadatan bangunan yang diatur dalam Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Koefisien Dasar Bangunan (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 Rencana Tata Ruang yang berlaku atau yang diatur dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang sudah memilikinya atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Setiap fungsi bangunan gedung apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB sebagai berikut:
 - a. bangunan gedung fungsi hunian dengan ketentuan maksimal KDB sebesar 60%;
 - b. bangunan gedung fungsi keagamaan dengan ketentuan maksimal KDB sebesar 60%;
 - c. bangunan gedung fungsi usaha dengan ketentuan maksimal KDB sebesar 80%;
 - d. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya dengan ketentuan maksimal KDB sebesar 60%;
 - e. bangunan gedung fungsi khusus dengan ketentuan maksimal KDB sebesar 60%.
- (5) Bangunan Gedung Fungsi Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (4) untuk tiap kegiatan usaha apabila tidak ditentukan lain, ditentukan maksimal KDB sebagai berikut:
 - a. bangunan gedung perkantoran dengan ketentuan maksimal KDB sebesar 60%;
 - b. bangunan perdagangan dengan ketentuan maksimal KDB sebesar 80%;
 - c. bangunan Perindustrian dengan ketentuan maksimal KDB sebesar 40%;
 - d. bangunan Perhotelan dengan ketentuan maksimal KDB sebesar 40%;
 - e. bangunan wisata dan rekreasi dengan ketentuan maksimal KDB sebesar 40%;
 - f. bangunan terminal dengan ketentuan maksimal KDB sebesar 40%; dan
 - g. bangunan tempat penyimpanan dengan ketentuan maksimal KDB sebesar 60%.
- (6) Bangunan Gedung Fungsi Sosial dan Budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf d untuk tiap kegiatannya apabila tidak ditentukan lain, ditentukan maksimal KDB sebagai berikut :

- a. bangunan pelayanan pendidikan dengan ketentuan maksimal KDB sebesar 50%;
- b. bangunan pelayanan kesehatan dengan ketentuan maksimal KDB sebesar 60%;
- c. bangunan kebudayaan dengan ketentuan maksimal KDB sebesar 50%;
- d. bangunan laboratorium dengan ketentuan maksimal KDB sebesar 60%; dan
- e. bangunan pelayanan umum dengan ketentuan maksimal KDB sebesar 60%.

Pasal 40

- (1) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan, dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan/atau diatur lebih lanjut dengan ketentuan Keputusan Bupati.
- (3) Dalam perhitungan ketinggian bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 meter, maka ketinggian bangunan tersebut dianggap sebagai dua lantai.
- (4) Mezanin yang luasnya melebihi dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.
- (5) Persyaratan jumlah lantai bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan keamanan, kesehatan, dan daya dukung lingkungan yang dipersyaratkan.

Pasal 41

- (1) Koefisien Tapak Bangunan (KTB) 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.
- (2) Untuk keperluan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan yang memadai, lantai basement pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan (di atas tanah) dan atap basement kedua yang di luar tapak bangunan harus berkedalaman sekurang-kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah tempat penanaman, serta tepi tapak basement tidak boleh melewati sempadan.
- (3) Ketentuan besarnya KTB pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah atau sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 42

- (1) Koefisien Daerah Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KDH pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah atau sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Penentuan Ruang Terbuka Hijau (RTH) didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan ketentuan penyediaan RTH adalah 30% dengan pembagian 10% untuk private dan 20% untuk publik.
- (4) Setiap fungsi bangunan gedung apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH sebagai berikut:
 - a. bangunan gedung fungsi hunian dengan ketentuan KDH sebesar 40%;
 - b. bangunan gedung fungsi keagamaan dengan ketentuan KDH sebesar 40%;
 - c. bangunan gedung fungsi usaha dengan ketentuan KDH sebesar 20%;
 - d. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya dengan ketentuan KDH sebesar 40%;
 - e. bangunan gedung fungsi khusus dengan ketentuan KDH sebesar 40%; dan
 - f. perhitungan KDH secara umum dengan ketentuan: $100\% - (KDB + 20\% KDB)$.

Pasal 43

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
 - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, 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 dan/atau per kawasan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan gedung dengan tepi jalan, tepi sungai, tepi pantai, tepi danau dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (4) Penetapan antara bangunan gedung dengan batas-batas persil dan jarak antara as jalan dengan 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.

Pasal 44

- (1) Garis sempadan bangunan merupakan pengaturan terhadap bangunan yang diperbolehkan untuk dibangun dari batas daerah perencanaan.
- (2) Garis sempadan bangunan ditetapkan dengan mempertimbangkan keselamatan, resiko kebakaran, kesehatan, kenyamanan dan estetika.
- (3) Garis sempadan bangunan terdiri dari sempadan muka bangunan dan garis sempadan samping bangunan.
- (4) Garis Sempadan Muka Bangunan (GSMB) yang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) apabila tidak ditentukan lain, ditentukan dengan ketentuan:
 - a. untuk ruang milik jalan (rumija) <8 meter, GSMB min = $\frac{1}{2}$ rumija; dan
 - b. untuk ruang milik jalan (rumija) \geq 8 meter, GSMB min = $\frac{1}{2}$ rumija + 1 meter.
- (5) Garis Sempadan Samping Bangunan (GSSB) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) apabila tidak ditentukan lain, ditentukan dengan ketentuan:
 - a. jarak antara bangunan gedung minimal adalah $\frac{1}{2}$ tinggi bangunan gedung; dan/atau
 - b. paling rendah 5 meter untuk bangunan dengan ketentuan \geq 10 meter.
- (6) Garis terluar suatu teritis/oversteck yang menghadap ke arah tetangga, tidak boleh melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (7) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan dengan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atau suatu teritis/oversteck harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah.
- (8) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan bangunan.
- (9) Dilarang menempati lubang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.
- (10) Tinggi pagar, lengkungan di suatu persimpangan jalan dan corak pagar harus memperhatikan aspek keindahan, keamanan lalu lintas, dan kemampuan masyarakat setempat.
- (11) Tinggi pagar apabila tidak ditentukan lain adalah 1,25 meter atau peraturan lainnya yang terkait.

Pasal 45

- (1) Garis Sempadan Pantai/Danau/Sungai/Jurang, disesuaikan dengan peraturan yang tertuang dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.

- (2) Garis Sempadan Sungai dan/atau Danau apabila tidak ditentukan lain, ditentukan dengan ketentuan:
- a. sungai bertanggul di luar perkotaan:
 1. sungai besar, dengan sempadan sungai 10 meter diukur dari sisi terluar kaki tanggul;
 2. sungai kecil, dengan sempadan sungai 3 meter diukur dari sisi terluar kaki tanggul.
 - b. sungai bertanggul di dalam perkotaan:
 1. sungai besar, dengan sempadan sungai 5 meter diukur dari sisi terluar kaki tanggul;
 2. sungai kecil, dengan sempadan sungai 3 meter diukur dari sisi terluar kaki tanggul.
 - c. sungai tidak bertanggul di luar perkotaan:
 1. sungai besar, dengan sempadan sungai 100 meter diukur dari ruas per ruas dengan mempertimbangkan luas daerah tangkapan yang bersangkutan, serta dihitung dari tepi sungai;
 2. sungai kecil, dengan sempadan sungai 50 meter diukur dari ruas per ruas dengan mempertimbangkan luas daerah tangkapan yang bersangkutan, serta dihitung dari tepi sungai.
 - d. sungai tidak bertanggul di dalam perkotaan:
 1. sungai dengan kedalaman kurang dari 3 meter, dengan sempadan 10 meter diukur dari tepi sungai pada waktu yang ditetapkan;
 2. sungai dengan kedalaman 3-20 meter, dengan sempadan 15 meter diukur dari tepi sungai pada waktu yang ditetapkan;
 3. sungai dengan kedalaman lebih dari 20 meter, dengan sempadan 30 meter diukur dari tepi sungai pada waktu yang ditetapkan.
- (3) Garis Sempadan Pantai dihitung dari titik pasang tertinggi, bervariasi sesuai dengan fungsi/aktifitas yang berada dipinggirannya, apabila tidak ditentukan lain, ditentukan dengan ketentuan:
- a. kawasan permukiman, terdiri dari 2 (dua) tipe:
 1. bentuk pantai landai dengan gelombang kurang dari 2 meter, lebar sempadan pantai 30-75 meter;
 2. bentuk pantai landai dengan gelombang lebih dari 2 meter, lebar sempadan pantai 50-100 meter.
 - b. kawasan non permukiman, terdiri dari 4 (empat) tipe:
 1. bentuk pantai landai dengan gelombang kurang dari 2 meter, lebar sempadan pantai 100-200 meter;
 2. bentuk pantai landai dengan gelombang lebih dari 2 meter, lebar sempadan pantai 150-250 meter;
 3. bentuk pantai curam dengan gelombang kurang dari 2 meter, lebar sempadan pantai 200-250 meter;

4. bentuk pantai curam dengan gelombang lebih dari 2 meter, lebar sempadan pantai 250-300 meter.
- (4) Garis Sempadan Muka Bangunan yang dibangun di tepi pantai apabila tidak ditentukan lain, ditentukan dengan ketentuan :
 - a. 25 meter untuk sempadan muka bangunan dari pagar ke dinding terluar bangunan apabila struktur geologis pantai tidak kuat dan tinggi gelombang di atas 2 meter;
 - b. 10 meter untuk sempadan muka bangunan dari pagar ke dinding terluar bangunan apabila struktur geologis pantai tidak kuat dan tinggi gelombang di bawah 2 meter.
- (5) Besarnya garis sempadan pantai/sungai/jurang di luar ayat-ayat di atas, ditetapkan oleh Bupati setelah mendengar pertimbangan para ahli dan/atau sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 46

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai jarak masa/blok bangunan dengan bangunan di sekitarnya dengan batas kapling.
- (2) Jarak antar bangunan gedung apabila belum ditentukan, maka ditentukan sebagai berikut minimal adalah $\frac{1}{2}$ tinggi bangunan gedung, dan/atau minimal 5 meter untuk bangunan dengan ketinggian ≥ 10 meter.
- (3) Ketentuan lebih lanjut tentang jarak antar bangunan gedung sesuai ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4

Persyaratan Arsitektur Bangunan gedung

Pasal 47

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta **pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya Daerah yaitu *Nggusu Waru, Timpa laja dan Kaliri Wanga*** terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur tradisional dan lingkungan yang ada di Kabupaten Dompus.
- (3) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (4) Pemerintah Daerah dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli

Bangunan Gedung dan dapat mempertimbangkan pendapat publik.

- (5) 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.
- (6) Pengaturan lebih lanjut mengenai nilai sosial budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di atur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 48

- (1) Persyaratan tata ruang dalam bangunan harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektifitas 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 49

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, 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.

Pasal 50

- (1) Perbaikan, perubahan, pembangunan kembali sebagian atau seluruhnya bagi bangunan-bangunan yang bernilai sejarah, budaya, dan tradisional yang belum diatur oleh peraturan perundangan-undangan harus dengan izin Bupati.
- (2) Pejabat yang berwenang untuk memberikan izin bangunan, wajib berusaha mengarahkan agar kegiatan pembangunan mengarah kepada usaha untuk mempertahankan serta mengembangkan inti dan gaya arsitektur tradisional Dompu yang sekaligus mencerminkan falsafah hidup tradisional masyarakat setempat dan wajib memahami prinsip-prinsip arsitektur tradisional Dompu.

Paragraf 5
Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 51

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap kegiatan dalam bangunan dan atau lingkungannya yang mengganggu dan menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.
- (3) Jenis kegiatan yang wajib dilengkapi dengan analisis mengenai dampak lingkungan adalah usaha dan/atau kegiatan yang kemungkinan dapat menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan adalah bila rencana kegiatan tersebut akan:
 - a. menyebabkan perubahan pada sifat - sifat fisik dan atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut perundang-undangan yang berlaku;
 - b. menyebabkan perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui, berdasarkan pertimbangan ilmiah;
 - c. mengakibatkan spesies - spesies yang langka dan/atau endemik, dan/atau dilindungi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku terancam punah, atau habitat alamnya mengalami kerusakan;
 - d. menimbulkan kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (hutan lindung, cagar alam, taman nasional, margasatwa, dan sebagainya) yang telah ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan;
 - e. merusak atau memusnahkan benda-benda dan bangunan peninggalan sejarah yang bernilai tinggi;
 - f. mengubah atau memodifikasi areal yang mempunyai nilai keindahan alam yang tinggi;
 - g. mengakibatkan/menimbulkan konflik atau kontroversi dengan masyarakat, dan/atau pemerintah.
- (4) Penilaian terhadap Analisis Mengenai Dampak Lingkungan dilakukan oleh Komisi Penilai yang dibentuk berdasarkan Keputusan Bupati, sedangkan pelaksanaan dan pengawasan terhadap Analisis Mengenai Dampak Lingkungan ditangani oleh SKPD yang berwenang.
- (5) Bagi pemohon Ijin Mendirikan Bangunan dalam mengajukan Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan harus disertai rekomendasi dari SKPD yang berwenang dalam menangani masalah Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).

- (6) Persyaratan pengendalian dampak lingkungan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 52

- (1) Setiap pembangunan gedung yang menimbulkan bangkitan dan tarikan lalu lintas, terlebih dahulu dilakukan analisa dampak lalu lintas.
- (2) Pelaksanaan pembangunan yang menimbulkan bangkitan dan tarikan lalu lintas baru dapat dimulai setelah dilengkapi dengan analisa dampak lalu lintas dalam bentuk rekomendasi dari SKPD yang berwenang.
- (3) Setiap pembangunan Bangunan Gedung yang menimbulkan bangkitan dan tarikan lalu lintas, dilengkapi dengan fasilitas dan angkutan yang perencanaannya dilakukan oleh SKPD yang berwenang bersama dengan penyelenggara bangunan.
- (4) SKPD yang berwenang melakukan analisa dampak lalu lintas atas permohonan tertulis dari pihak perencanaan pembangunan.

Paragraf 6

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 53

- (1) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut dari RTRW dan/atau RDTR digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan.
- (2) RTBL memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
- (3) 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) Dalam menyusun RTBL Pemerintah Daerah mengikutsertakan masyarakat, pengusaha, dan para ahli agar didapat RTBL yang sesuai dengan kondisi kawasan dan masyarakat setempat.
- (4) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 7
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 54

- (1) Persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (2) Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan berdasarkan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 8
Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung

Pasal 55

Persyaratan keselamatan bangunan gedung meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Pasal 56

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 meliputi persyaratan struktur bangunan gedung, pembebanan pada bangunan gedung, struktur atas bangunan gedung, struktur bawah bangunan gedung, pondasi langsung, pondasi dalam, keselamatan struktur, keruntuhan struktur dan persyaratan bahan.
- (2) Peraturan/standar teknik yang harus dipakai adalah peraturan/standar teknik yang berlaku di Indonesia yang meliputi SNI tentang tata cara, spesifikasi, dan metode uji yang berkaitan dengan bangunan gedung.
- (3) Tiap-tiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin dan getaran dan gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku.
- (4) Tiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku.
- (5) Setiap bangunan bertingkat lebih dari dua lantai, dalam pengujian perijinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) SKPD yang berwenang berkewajiban memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun/akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

Pasal 57

- (1) Bangunan selain tempat tinggal harus dilengkapi dengan sistem proteksi pasif dan aktif.
- (2) Setiap bangunan gedung harus memiliki pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dilakukan dengan sistem proteksi pasif meliputi 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.
- (3) Proteksi aktif sebagai pengamanan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi kemampuan peralatan dalam mendeteksi dan memadamkan kebakaran, pengendalian asap, dan sarana penyelamatan kebakaran.
- (4) Setiap bangunan harus memiliki cara, sarana dan alat/perlengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang bersumber dari listrik, gas api, dan sejenisnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Standar Nasional Indonesia (SNI), SKBI tentang pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran pada Bangunan gedung.
- (5) Setiap bangunan umum harus dilengkapi petunjuk secara jelas tentang:
 - a. cara pencegahan bahaya kebakaran;
 - b. cara penanggulangan bahaya kebakaran;
 - c. cara penyelamatan dari bahaya kebakaran;
 - d. cara pendeteksian sumber kebakaran; dan
 - e. tanda-tanda penunjuk arah jalan keluar yang jelas.

Pasal 58

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

Pasal 59

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri dengan kandungan muatan penggunaan paling rendah 60%.
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya.

- (3) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.
- (4) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun dan bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya.
- (5) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat rekomendasi dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

Paragraf 9

Persyaratan Kesehatan Bangunan gedung

Pasal 60

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

Pasal 61

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (3) Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan
- (4) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penghawaan, sistem pencahayaan, sistem sanitasi dan penyaluran air hujan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku serta sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 62

- (1) Jenis, mutu, sifat bahan, dan peralatan instalasi air minum harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.

- (2) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air minum harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (3) Pengadaan sumber air minum diambil dari sumber yang dibenarkan secara resmi oleh yang berwenang.
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air bersih mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 63

- (1) Sistem penyaluran air hujan adalah sebagai berikut:
 - a. sebaiknya air hujan seoptimal mungkin diresapkan ke dalam tanah;
 - b. apabila air hujan tidak bisa optimal diresapkan ke dalam tanah, dalam tiap-tiap pekarangan sebaiknya dibuat saluran pembuangan air hujan;
 - c. saluran tersebut di atas harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik;
 - d. air hujan yang jatuh di atas atap harus segera disalurkan ke saluran di atas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka;
 - e. saluran harus dibuat sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
- (2) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 64

- (1) Semua air kotor dengan asalnya dari dapur, kamar mandi, WC, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan dari peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Semua air kotor harus diolah sebelum dibuang ke saluran air kotor umum kota atau disalurkan ke bangunan pengolahan air kotor komunal bila tersedia.
- (3) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat dan/atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 65

- (1) Setiap pembuangan baru/atau perluasan suatu bangunan dengan diperuntukan sebagai tempat kediaman diharuskan melengkapi dengan bak pembuangan sampah

yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum dan estetika terjamin.

- (2) Pada lingkungan permukiman yang disediakan Tempat Pembuangan Sementara (TPS) maka sampah dapat ditampung untuk diangkut oleh petugas kebersihan.
- (3) Apabila letak TPS jauh dari pemukiman maka sampah-sampah dapat dibakar atau ditimbun dengan cara-cara yang aman atau dengan cara lainnya.
- (4) Perencanaan dan instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 66

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang.
- (3) Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Ventilasi alami pada suatu ruangan dapat berasal dari jendela, bukaan, pintu ventilasi atau sarana lainnya dari ruangan yang bersebelahan.
- (5) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5% dari luas lantai ruangan yang diventilasi.
- (6) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami tidak dapat memenuhi syarat.
- (7) Penempatan dan sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar atau sebaliknya.
- (8) Bilamana digunakan ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni.
- (9) Penggunaan ventilasi buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 67

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan pencahayaan meliputi kebutuhan pencahayaan untuk ruangan di dalam bangunan, daerah luar bangunan, jalan, taman dan daerah bagian luarnya termasuk daerah di udara terbuka dimana pencahayaan dibutuhkan.
- (3) Pemanfaatan pencahayaan alami harus diupayakan secara optimal pada bangunan gedung, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.

- (4) Pencahayaan buatan pada bangunan gedung harus dipilih secara fleksibel, efektif dan sesuai dengan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi dan konservasi energi yang digunakan.
- (5) Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan/atau buatan dalam bangunan gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 10

Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

Pasal 68

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan sekitar bangunan.
- (2) Kenyamanan bangunan gedung meliputi:
 - a. kenyamanan ruang gerak;
 - b. kenyamanan hubungan antar ruangan;
 - c. kenyamanan kondisi udara;
 - d. kenyamanan pandangan; dan
 - e. kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.
- (3) Ketentuan mengenai perencanaan, pelaksanaan, operasi dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 11

Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

Pasal 69

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan yang meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung serta kelengkapan sarana dan prasarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 70

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu yang dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran, dan konstruksi teknis pintu, dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung yang berpedoman pada standar nasional dan internasional arsitektur bangunan gedung dan dapat berpedoman pada standar arsitektur lokal.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis hubungan ruang dalam bangunan gedung yang berlaku.

Pasal 71

- (1) Kemudahan hubungan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan utilitas sirkulasi bagi pengguna berupa tangga massif atau tangga berjalan (escalator) yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna.
- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan gedung umum dengan jumlah lantai di atas 3 (tiga) lapis lantai vertikal, harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (lift) dengan dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung.
- (5) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) mengikuti ketentuan dalam standar teknis dengan berlaku.

Pasal 72

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat harus disediakan dalam bangunan gedung bertingkat yang fungsinya untuk kepentingan umum meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal.
- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan petunjuk arah yang jelas dan mudah dilihat.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 73

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung, kecuali bangunan gedung untuk rumah tinggal.
- (2) Fasilitas penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk penyediaan fasilitas

aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya.

- (3) Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis bangunan gedung yang berlaku.

Pasal 74

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memadai sesuai dengan fungsi bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
 - b. tempat parkir;
 - c. sarana transportasi vertikal;
 - d. sarana tata udara;
 - e. fasilitas penyandang cacat; dan
 - f. sarana penyelamatan.

BAB IV PENYELENGGARAAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Pembangunan Bangunan

Paragraf 1 Umum

Pasal 75

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis, pelaksanaan dan 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 76

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung meliputi:
 - a. penyusunan konsep perencanaan;
 - b. pra rencana;
 - c. pengembangan rencana;
 - d. rencana detail;
 - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
 - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
 - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; dan
 - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (3) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan lokasi, fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (4) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (5) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan dan tata ruang dalam.
- (6) Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan dan 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.
- (7) Pengadaan jasa perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, penunjukan langsung atau sayembara.
- (8) Hubungan kerja antara penyedia jasa perencanaan teknis dan pemilik bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja dengan dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Dokumen Rencana Teknis

Pasal 77

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (3) dapat meliputi :

- a. gambar rencana teknis berupa: rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal/elektrikal;
 - b. gambar detail;
 - c. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
 - d. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
 - e. laporan perencanaan.
- (2) Dokumen rencana teknis diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan untuk memperoleh ijin mendirikan bangunan gedung.
 - (3) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
 - (4) Penilaian dokumen teknis dilaksanakan dengan melakukan evaluasi terhadap pemenuhan persyaratan teknis dengan mempertimbangkan aspek lokasi, fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
 - (5) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dalam hal bangunan gedung tersebut untuk kepentingan umum.
 - (6) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli Bangunan Gedung dan memperhatikan hasil dengar pendapat publik.
 - (7) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh pemerintah dengan berkoordinasi dengan pemerintah daerah dan mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung, serta memperhatikan hasil dengar pendapat publik.
 - (8) Persetujuan dokumen rencana teknis diberikan terhadap rencana yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan penilaian dalam bentuk persetujuan tertulis oleh pejabat yang berwenang.
 - (9) 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.
 - (10) Dokumen rencana teknis dengan telah disetujui dikenakan biaya ijin mendirikan bangunan gedung yang nilainya ditetapkan berdasarkan klasifikasi bangunan gedung.
 - (11) Dokumen teknis yang biaya ijin mendirikan bangunan gedungnya telah dibayar, diterbitkan ijin mendirikan bangunan gedung oleh bupati dan untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah setelah berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah.

Paragraf 4
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 78

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh izin mendirikan bangunan gedung.

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

Pasal 79

- (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 meliputi kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan, meliputi; penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus menerapkan prinsip - prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).
- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (7) Hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi berwujud bangunan gedung yang laik fungsi termasuk prasarana dan sarananya yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

Paragraf 5

Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan

Pasal 80

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan

kemudahan, terhadap ijin mendirikan bangunan gedung yang telah diberikan.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 6 Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 81

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung 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 meliputi pengendalian biaya mutu dan waktu pembangunan bangunan gedung dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Bagian Kedua Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1 Umum

Pasal 82

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

Paragraf 2
Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 83

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan, dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (3) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam hal pemeliharaan menggunakan penyedia jasa pemeliharaan, maka pengadaan jasa pemeliharaan bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung atau penunjukan langsung.
- (5) Hubungan kerja antara penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung dan pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (6) Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 3
Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 84

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

kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 85

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (2) Rencana teknis perawatan bangunan gedung disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.
- (3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh pemerintah daerah.
- (4) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan tim ahli bangunan gedung.
- (5) Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (6) Hasil kegiatan perawatan dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perjanjian sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perawatan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 4

Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung

Pasal 86

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

Pasal 87

- (1) Dalam hal pemeriksaan secara berkala menggunakan tenaga penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung pengadaan jasa pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung atau penunjukan langsung.
- (2) Lingkup pelayanan jasa pengkajian teknis bangunan gedung, meliputi :
 - a. pemeriksaan dokumen administratif, dokumen pelaksanaan, dokumen pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
 - b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;
 - c. kegiatan analisis dan evaluasi;
 - d. kegiatan penyusunan laporan.
- (3) Hubungan kerja antara penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung dan pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (5) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis, maka pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Paragraf 5

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 88

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

Bagian Ketiga

Pelestarian Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 89

- (1) Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya harus dilaksanakan secara tertib

administratif, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan Perundang-undangan.

- (2) Perlindungan dan pelestarian meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya dengan dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Paragraf 2

Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 90

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan merupakan bangunan gedung berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting, sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.
- (2) Pemilik, masyarakat, Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan 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 dilakukan oleh bupati atas usulan kepala dinas terkait untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai yang 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 publik.
- (8) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Pasal 91

- (1) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya 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 terdiri atas klasifikasi utama, madya dan pratama.
- (3) Klasifikasi Utama diperuntukan bagi bangunan gedung dan lingkungannya secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.
- (4) Klasifikasi Madya diperuntukan bagi bangunan gedung dan lingkungannya 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.
- (5) Klasifikasi Pratama diperuntukan bagi bangunan gedung dan lingkungannya secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.

Pasal 92

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat untuk diusulkan perlindungan dan pelestariannya.
- (2) Identifikasi dan dokumentasi sekurang-kurangnya meliputi:
 - a. identifikasi umur bangunan gedung, sejarah kepemilikan, sejarah penggunaan, nilai arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologinya serta arkeologinya; dan
 - b. dokumentasi gambar teknis dan foto bangunan gedung serta lingkungannya.

Paragraf 3

Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 93

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

dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

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

Pasal 94

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

Pasal 95

- (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 pengawasan dan pelaksanaan konstruksi.
- (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 dinilai sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.

Bagian Keempat Pembongkaran

Paragraf 1 Umum

Pasal 96

- (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.

Paragraf 2
Penetapan Pembongkaran

Pasal 97

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar meliputi:
 - a. bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya; dan/atau
 - c. bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat, wajib melakukan pengkajian teknis bangunan gedung dan menyampaikan hasilnya kepada Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus kepada Pemerintah.
- (5) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b, Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan Surat Penetapan Pembongkaran.
- (6) Untuk bangunan gedung yang tidak memiliki ijin mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan Surat Penetapan Pembongkaran.
- (7) Isi Surat Penetapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
- (8) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu

sebagaimana dimaksud pada ayat (6), pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah yang dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung atas biaya pemilik kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran ditanggung oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 98

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

Paragraf 2

Pengawasan Pembongkaran

Pasal 99

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (2) dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang - undangan.
- (2) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan secara berkala kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan secara berkala atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

Bagian Kelima

Hak dan Kewajiban Pemilik dan Pengguna Bangunan Gedung

Pasal 100

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung pemilik dan pengguna mempunyai hak:
 - a. mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah atas rencana teknis bangunan gedung yang telah mempunyai persyaratan;

- b. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan perijinan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
 - c. mendapat surat ketetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah Daerah;
 - d. mendapatkan insentif sesuai dengan peraturan perundang-undangan dari Pemerintah Daerah karena bangunannya ditetapkan sebagai bangunan yang harus dilindungi dan dilestarikan;
 - e. mengubah fungsi bangunan setelah mendapat ijin tertulis dari Pemerintah Daerah;
 - f. mendapatkan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah Daerah atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai kewajiban;
- a. menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai fungsinya;
 - b. memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);
 - c. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya ijin mendirikan bangunan;
 - d. meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan.

BAB V TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG)

Bagian Kesatu Pembentukan TABG

Pasal 101

- (1) Tim Ahli Bangunan Gedung ditetapkan oleh Bupati dalam Peraturan Bupati tentang Tim Ahli Bangunan Gedung, sedangkan untuk Bangunan Gedung Fungsi Khusus dengan rancangan dan operasional berskala nasional dan internasional ditetapkan oleh Presiden dalam Peraturan Pemerintah dan/atau Menteri dalam Peraturan Menteri tentang Tim Ahli Bangunan gedung.
- (2) Masa kerja Tim Ahli Bangunan Gedung adalah 1 (satu) tahun, kecuali masa kerja Tim Ahli Bangunan Gedung Fungsi Khusus diatur lebih lanjut oleh Presiden dalam Peraturan Pemerintah dan/atau Menteri dalam Peraturan Menteri.
- (3) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung bersifat ad hoc, independen, objektif, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (4) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung, terdiri atas, unsur-unsur akademisi perguruan tinggi, asosiasi profesi,

masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung.

- (5) Masa kerja TABG dapat diperpanjang sebanyak-banyaknya 2 (dua) kali masa kerja.

Bagian Kedua Tugas dan Fungsi

Pasal 102

- (1) TABG mempunyai tugas :
 - a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum; dan
 - 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 rencana teknis yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang;
 - b. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan; dan
 - 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; dan/atau
 - c. Penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar.

Bagian Ketiga Pembiayaan TABG

Pasal 103

- (1) Biaya pengelolaan database dan operasional anggota TABG dibebankan pada APBD Pemerintah Daerah.
- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Biaya pengelolaan basis data.
 - b. Biaya operasional TABG yang terdiri dari:
 - 1) Biaya sekretariat;
 - 2) Persidangan;
 - 3) Honorarium dan tunjangan; dan
 - 4) Biaya perjalanan dinas.
- (3) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VI
PERAN MASYARAKAT DALAM
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Paragraf 1
Lingkup Peran Masyarakat

Pasal 104

Lingkup peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat terdiri atas:

- a. pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. pemberian masukan kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung;
- c. penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
- d. pengajuan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

Paragraf 2
Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 105

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan.
- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi

kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung.

- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah terhadap:
 - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
 - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya.

Paragraf 3

Pemberian Masukan Terhadap Penyusunan dan/atau Penyempurnaan Peraturan Pedoman dan Standar Teknis

Pasal 106

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai - nilai sosial budaya setempat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan Pemerintah Daerah dalam menyusun dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

Paragraf 4

Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 107

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.
- (2) Pendapat dan pertimbangan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya setempat.

Pasal 108

- (1) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui tim ahli bangunan gedung atau dibahas dalam dengar pendapat dengan publik yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Daerah.
- (2) Hasil dengar pendapat publik dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

Paragraf 5

Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

Pasal 109

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke Pengadilan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 110

Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah:

- a. perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; atau
- b. perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

BAB VII

PEMBINAAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 111

- (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 Penyelenggara Bangunan Gedung.

Bagian Kedua Pengaturan

Pasal 112

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 ayat (1) dituangkan ke dalam Peraturan Bupati sebagai kebijakan Pemerintah Daerah dalam Penyelenggaraan Bangunan gedung.
- (2) Kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dituangkan ke dalam Pedoman Teknis, Standar Teknis Bangunan Gedung dan tata cara operasionalisasinya.
- (3) Di dalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL serta dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.
- (4) Pemerintah Daerah menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Penyelenggara Bangunan Gedung.

Bagian Ketiga Pemberdayaan

Pasal 113

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah kepada Penyelenggara Bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas Penyelenggara Bangunan Gedung dengan kesadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung terutama di daerah rawan bencana.
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebaran dan pelatihan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 114

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

- a. forum dengar pendapat dengan masyarakat;

- b. pendampingan pada saat penyelenggaraan bangunan gedung dalam bentuk kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan dan pemberian tenaga teknis pendamping;
- c. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis dalam bentuk pemberian stimulan bahan bangunan yang dikelola masyarakat secara bergulir; dan/atau
- d. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi dalam bentuk penyiapan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

Pasal 115

Bentuk dan tata cara pelaksanaan forum dengar pendapat dengan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 huruf a diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keempat Pengawasan

Pasal 116

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini melalui mekanisme penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dan Surat Persetujuan dan Penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Dalam pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung, Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat:
 - a. dengan mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
 - b. pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung;
 - c. dengan mengembangkan sistem pemberian penghargaan berupa tanda jasa dan/atau insentif untuk meningkatkan peran masyarakat.

BAB VIII SANKSI ADMINISTRATIF Bagian Kesatu Umum

Pasal 117

- (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 IMB gedung;
 - f. pencabutan IMB gedung;
 - g. pembekuan SLF bangunan gedung;
 - h. pencabutan SLF bangunan gedung; atau
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
 - (3) Penyedia Jasa Konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi
 - (4) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetor ke rekening kas Pemerintah Daerah.
 - (5) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) didasarkan pada berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapatkan pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).

Bagian Kedua

Sanksi Administratif pada Tahap Pembangunan

Pasal 118

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3), Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 38 ayat (1), Pasal 39 ayat (1), Pasal 76 ayat (3), dan Pasal 95 ayat (1) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan bangunan gedung.

- (4) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan gedung dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.
- (6) Dalam hal perobohan dilakukan oleh Pemerintah Daerah, pemilik Bangunan Gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10% dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya penyelenggaraan yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan gedung.

Pasal 119

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedung dan melanggar ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 27 akan dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan Gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Bagian Ketiga

Sanksi Administratif pada Tahap Pemanfaatan

Pasal 120

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 93 ayat (4) akan dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan Sertifikat Laik Fungsi.
- (3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana yang dimaksud pada ayat

(2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan Sertifikat Laik Fungsi.

- (4) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi dengan batas waktu berlakunya Sertifikat Laik Fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1% dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

BAB IX KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 121

- (1) Selain oleh penyidik umum, penyidikan atas tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten.
- (2) Penyidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
- a. melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan serta keterangan tentang tindak pidana di bidang bangunan gedung;
 - b. melakukan pemeriksaan terhadap orang yang diduga melakukan tindak pidana dibidang bangunan gedung;
 - c. meminta keterangan dan barang bukti dari orang sehubungan dengan tindak pidana dibidang bangunan gedung;
 - d. melakukan pemeriksaan atas surat dan/atau dokumen lain tentang tindak pidana dibidang bangunan gedung;
 - e. melakukan pemeriksaan atau penyitaan bahan atau barang bukti dalam perkara tindak pidana di bidang bangunan gedung;
 - f. meminta bantuan ahli dalam pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana di bidang bangunan gedung;
 - g. menghentikan penyidikan apabila tidak terdapat cukup bukti yang membuktikan tentang adanya tindak pidana di bidang bangunan gedung.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan saat dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Hukum Acara Pidana.

BAB X
KETENTUAN PIDANA

Pasal 122

- (1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini dapat dipidana dengan pidana kurungan dan/atau pidana denda.
- (2) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diancam dengan hukuman kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (3) Selain sanksi pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pelanggaran atas Peraturan daerah ini diancam dengan pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan peraturan perundang-undangan lainnya.

BAB XI
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 123

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan dan telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan Gedung berdasarkan Peraturan Daerah /Keputusan Bupati sebelum Peraturan Daerah ini diundangkan, dianggap telah memiliki IMB menurut Peraturan Daerah ini.
- (2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan Gedung dalam tempo 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal diundangkannya Peraturan Daerah ini diwajibkan memiliki Ijin Mendirikan Bangunan.
- (3) Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini diberikan sepanjang lokasi bangunan-bangunan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten.
- (4) Permohonan yang diajukan dan belum diputuskan, akan diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan Peraturan Daerah ini.
- (5) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) tahun bangunan gedung yang telah didirikan sebelum ditetapkan Peraturan Daerah ini wajib memiliki Sertifikat Laik Fungsi.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 124

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Dompu
pada tanggal 26 September 2014

BUPATI DOMPU,

BAMBANG M. YASIN

Diundangkan di Dompu
pada tanggal 26 September 2014

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN DOMPU,

AGUS BUKHARI

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN DOMPU TAHUN 2014 NOMOR 7

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN DOMPU
NOMOR 7 TAHUN 2014
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktifitas dan jati diri manusia. Oleh karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, seimbang serasi dan selaras dengan lingkungannya. Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu dalam pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus diselenggarakan secara tertib. Undang-undang tentang bangunan gedung mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dan pemerintah, sanksi, ketentuan peralihan dan ketentuan penutup. Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh asas manfaat, keselamatan keseimbangan dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan. Masyarakat diupayakan untuk berperan secara aktif bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya. Perwujudan bangunan gedung tidak terlepas dan peran penyedia jasa konstruksi berdasarkan peraturan perundang-undangan dibidang jasa konstruksi yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, pengawasan atau manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya termasuk penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung. Oleh karena itu, pengaturan bangunan gedung ini juga harus berjalan seiring dengan pengaturan jasa konstruksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bangunan gedung juga merupakan salah satu elemen penting dalam kehidupan manusia, karena selain sebagai tempat tinggal, juga berfungsi untuk segala kegiatan pelayanan, mengaktualisasikan diri dan kegiatan spiritual. Oleh karena itu penyelenggaraan bangunan gedung merupakan hal sangat penting untuk diperhatikan baik aspek teknis, aspek administratif, tata guna bangunan dan lainnya. Demikian pula aspek nilai - nilai yang hidup dalam masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung merupakan hal yang tidak dapat dikesampingkan. Dalam setiap masyarakat memiliki nilai - nilai arsitektur yang terwujud dalam benda dan bangunan gedung sebagai ciri khas yang merefleksikan nilai budaya masyarakat itu sendiri.

Kabupaten Dompus sebagai salah satu Kabupaten di Nusa Tenggara Barat memiliki potensi pariwisata yang luar biasa besar baik dilihat dari pesona alamnya maupun juga budayanya. Nilai arsitektur budaya yang

digunakan dalam masyarakat Dompu adalah *Nggusu Waru*, *Timpa Laja* dan *Kaliri Wanga*. Rumusan “*Nggusu Waru*” itu sendiri diartikan sebagai perwujudan delapan sifat/karakteristik yang melekat sedemikian kuatnya dalam diri/jiwa seorang pemimpin. Nilai *Nggusu Waru*, *Timpa Laja* dan *Kaliri Wanga* ini dalam masyarakat Dompu secara konkret dapat disimbolkan pada bentuk bangunan, menara/kubah masjid, tiang dan **atap rumah** yang memiliki ciri khas tertentu yang tidak terdapat pada ciri khas arsitektur masyarakat lain di Indonesia. *Nggusu Waru*, *Timpa Laja* dan *Kaliri Wanga* tidak hanya disimbolkan dalam arsitektur bangunan masyarakat adat Dompu melainkan juga melekat dan tercermin dalam setiap aspek dan sendi kehidupan, sebagai sebuah nilai luhur dalam menjalani kehidupan.

Payung hukum penyelenggaraan bangunan gedung berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Hal-hal yang bersifat delegatif yang merupakan amanat yang termuat dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung direspon oleh Pemerintah Kabupaten Dompu dengan membentuk Peraturan Daerah tentang bangunan gedung sehingga dalam pelaksanaan Peraturan Daerah ini dapat mengubah sikap mental masyarakat Kabupaten Dompu untuk penyelenggaraan bangunan gedung sesuai dengan persyaratan teknis dan tata bangunan sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Daerah.

Di dalam masyarakat Kabupaten Dompu sendiri sekalipun saat ini telah menjadi bagian dari masyarakat modern akan tetapi di sisi lain masih tetap mempertahankan nilai-nilai budaya lokal. Dalam kehidupan mereka dilihat dari aspek bangunan tempat tinggal mereka masih mempertahankan nilai-nilai adat budaya, terutama di beberapa tempat yang masyarakatnya masih dirajut oleh nilai-nilai solidaritas organik dengan nurani kolektivitasnya yang mengedepankan kebersamaan dalam kehidupan mereka. Hal ini dapat terlihat dari bentuk bangunan yang menggunakan konsep “*Nggusu Waru*, *Timpa Laja* dan *Kaliri Wanga*”.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

- Asas Kemanfaatan : Asas ini berarti bahwa 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 : Asas ini berarti bahwa bangunan gedung harus memenuhi persyaratan bangunan gedung, persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, disamping persyaratan yang bersifat administratif.
- Asas Keseimbangan : Asas ini berarti bahwa keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung.
- Asas Keserasian : Asas ini berarti bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan sekitarnya. Asas ini juga berarti bahwa dalam penyelenggaraan bangunan gedung harus pula memperhatikan simbol arsitektur tradisional masyarakat Dompu.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

- a. fungsi hunian mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara. Bangunan gedung fungsi hunian tunggal misalnya adalah rumah tinggal tunggal; hunian jamak misalnya rumah deret, rumah susun; hunian sementara misalnya asrama, motel, hostel; hunian campuran misalnya rumah toko, rumah kantor.
- b. fungsi keagamaan mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng.
- c. fungsi usaha mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan bangunan gedung tempat penyimpanan. Kegiatan usaha termasuk juga bangunan gedung untuk penangkaran/budidaya.
- d. 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.
- e. fungsi khusus mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri. Penetapan bangunan gedung dengan fungsi khusus oleh menteri dilakukan berdasarkan kriteria bangunan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional seperti: Istana Kepresidenan, gedung kedutaan besar RI, dan sejenisnya, dan/atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi. Menteri menetapkan penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus dengan mempertimbangkan usulan dari instansi berwenang terkait

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan lebih dari satu fungsi adalah apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi - fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan/atau fungsi khusus. Bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain adalah bangunan gedung rumah-toko (ruko),

atau bangunan gedung rumah-kantor (rukan), atau bangunan gedung mal, apartemen, perkantoran, bangunan gedung mal-perhotelan, dan sejenisnya.

Pasal 6

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.

Pasal 7

- a. Klasifikasi bangunan sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.
- b. Klasifikasi bangunan tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana.
- c. Klasifikasi bangunan khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

- a. Klasifikasi bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.
- b. Klasifikasi bangunan semi-permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.
- c. Klasifikasi bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

Pasal 12

- a. tingkat resiko kebakaran tinggi, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya, dan disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.
- b. tingkat risiko kebakaran sedang, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang; serta
- c. tingkat risiko kebakaran rendah, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah;

Pasal 13

Zonasi gempa yang ada di Indonesia berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa terdiri dari Zona I sampai dengan Zona VI, atau yang ditetapkan dalam pedoman/standar teknis.

Pasal 14

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

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Penetapan klasifikasi ketinggian didasarkan pada jumlah lantai bangunan gedung, yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Dompu. Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian bangunan rendah (jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai bangunan gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai), dan bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).

Pasal 17

- a. bangunan gedung milik negara, yaitu bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau APBD, dan/atau sumber pembiayaan lain, seperti: gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain;
- b. bangunan gedung milik perorangan, yaitu bangunan gedung yang merupakan kekayaan milik pribadi atau perorangan dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana pribadi atau perorangan; serta
- c. bangunan gedung milik badan usaha, yaitu bangunan gedung yang merupakan kekayaan milik badan usaha non pemerintah dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana badan usaha non pemerintah tersebut.

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (1)

- Status hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk, dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Dalam mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan gedung, status hak atas tanahnya harus dilengkapi

dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil

- Status hak atas adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik (HM), hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), hak pengelolaan lahan (HPL), dan hak pakai atau status hak atas tanah lainnya yang berupa girik, pethuk, akta jual beli, dan akta/bukti kepemilikan lainnya

Ayat (2)

Dokumen sertifikat hak atas tanah dapat berbentuk sertifikat Hak Milik (HM), sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), sertifikat Hak Guna Usaha (HGU), sertifikat Hak Pengelolaan (HPL), sertifikat Hak Pakai (HP), atau dokumen perolehan tanah lainnya seperti akta jual beli, kuitansi jual beli dan/atau bukti penguasaan tanah lainnya seperti izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah, surat keterangan tanah dari lurah/kepala desa yang disahkan oleh camat.

Ketentuan mengenai keabsahan hak atas tanah disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

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

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Ayat (1)

Ijin mendirikan bangunan gedung merupakan satu - satunya perijinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, yang menjadi alat pengendali penyelenggaraan bangunan gedung.

Ayat (2)

Proses pemberian ijin mendirikan bangunan gedung harus mengikuti prinsip - prinsip pelayanan prima dan murah/terjangkau. Permohonan ijin mendirikan bangunan gedung merupakan proses awal mendapatkan ijin mendirikan bangunan gedung. Pemerintah Daerah menyediakan formulir permohonan ijin mendirikan bangunan gedung yang informatif yang berisikan antara lain: status tanah (tanah milik sendiri atau milik pihak lain), data pemohon/pemilik bangunan gedung (nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, dan lain lain.), data lokasi (letak/alamat, batas-batas, luas, status kepemilikan, dan lain lain.); data rencana bangunan gedung (fungsi/klasifikasi, luas bangunan gedung, jumlah lantai/ketinggian, KDB, KLB, KDH, dan lain lain); dan data penyedia jasa konstruksi (nama, alamat, penanggung jawab penyedia jasa perencana konstruksi), rencana waktu

pelaksanaan mendirikan bangunan gedung, dan perkiraan biaya pembangunannya.

Ayat (3)

Sebelum mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan gedung, setiap orang harus sudah memiliki Surat Keterangan Rencana Kabupaten yang diperoleh secara cepat dan tanpa biaya. Surat Keterangan Rencana Kabupaten diberikan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan gambar peta lokasi tempat bangunan gedung yang akan didirikan oleh pemilik.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Ketentuan - ketentuan khusus yang berlaku pada suatu lokasi/kawasan, seperti keterangan tentang: daerah rawan gempa/tsunami, daerah rawan longsor, daerah rawan banjir, tanah pada lokasi yang tercemar (*brown field area*), kawasan pelestarian, dan/atau kawasan yang diberlakukan arsitektur tertentu.

Ayat (6)

Persyaratan-persyaratan yang tercantum dalam Surat Keterangan Rencana Kabupaten, selanjutnya digunakan sebagai ketentuan oleh pemilik dalam menyusun rencana teknis bangunan gedungnya, di samping persyaratan-persyaratan teknis lainnya sesuai fungsi dan klasifikasinya.

Pasal 26

Ayat (1)

Huruf a

- Dalam hal pemohon juga adalah penguasa/pemilik tanah, maka yang dilampirkan adalah sertifikat kepemilikan tanah (yang dapat berupa HGB, HGU, hak pengelolaan, atau hak pakai) atau tanda bukti penguasaan/kepemilikan lainnya. Untuk tanda bukti yang bukan dalam bentuk sertifikat tanah, diupayakan mendapatkan fatwa penguasaan/kepemilikan dari instansi yang berwenang.
- Dalam hal pemohon bukan penguasa/pemilik tanah, maka dalam permohonan mendirikan bangunan gedung yang bersangkutan harus terdapat persetujuan dari pemilik tanah, bahwa pemilik tanah menyetujui pemilik bangunan gedung untuk mendirikan bangunan gedung dengan fungsi yang disepakati, yang tertuang dalam surat perjanjian pemanfaatan tanah antara calon pemilik bangunan gedung dengan pemilik tanah. Perjanjian tertulis tersebut harus dilampiri fotocopy tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah.

Huruf b

Data pemohon meliputi nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, dan lain lain.

Huruf c

- Rencana teknis disusun oleh penyedia jasa perencana konstruksi sesuai kaidah - kaidah profesi atau oleh ahli adat berdasarkan keterangan rencana Kabupaten untuk lokasi yang bersangkutan serta persyaratan-persyaratan administratif dan teknis yang berlaku sesuai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang akan didirikan.

- Rencana teknis yang dilampirkan dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung berupa pengembangan rencana bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal cukup prarencana bangunan gedung.

Huruf d

Hasil analisis mengenai dampak lingkungan hanya untuk bangunan gedung yang mempunyai dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup. Dalam hal dampak penting tersebut dapat diatasi secara teknis, maka cukup dengan UKL dan UPL.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

- Permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan diinformasikan kepada pemilik bangunan gedung beserta besarnya biaya yang harus dibayar untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung. Sedangkan bagi permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang belum/tidak memenuhi persyaratan juga harus diinformasikan kepada pemohon untuk diperbaiki/dilengkapi.
- Proses perizinan bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mendapatkan pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung.
- Proses perizinan bangunan gedung-tertentu harus mendapatkan pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan melalui proses dengar pendapat publik.
- Proses perizinan bangunan gedung-tertentu fungsi khusus harus mendapat pengesahan dari Pemerintah serta pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan melalui proses dengar pendapat publik.
- Dalam pemberian izin mendirikan bangunan gedung fungsi khusus, Pemerintah dalam melakukan pemeriksaan, penilaian, dan persetujuan tetap berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah, termasuk proses mendapatkan pertimbangan pendapat tim ahli bangunan gedung dan pendapat publik, serta penetapan besarnya biaya izin mendirikan bangunan gedung.

Ayat (4)

Izin mendirikan bangunan gedung merupakan salah satu prasyarat utama yang harus dipenuhi oleh pemilik bangunan gedung dalam mengajukan permohonan kepada instansi/perusahaan yang berwenang untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum Kabupaten seperti penyambungan jaringan listrik, jaringan air minum, jaringan telepon.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

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

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Dalam memberikan persetujuan mendirikan bangunan gedung, Bupati, harus meminta pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung. Jangka waktu sementara ditetapkan dengan mempertimbangkan RTRW dapat disusun dan ditetapkan. Dalam hal RTRW nya masih belum jelas kapan disusun dan ditetapkan, maka waktu sementara tersebut ditetapkan paling lama 10 (sepuluh) tahun, dan dapat diperpanjang setiap 10 (sepuluh) tahun.

Ayat (4)

Dalam penetapan RTRW lokasi yang bersangkutan, Pemerintah Daerah harus mempertimbangkan ijin mendirikan bangunan gedung sementara yang telah dikeluarkan untuk lokasi yang bersangkutan. Fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan RTRW, RDTRKP, dan/atau RTBL yang telah ditetapkan dilakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali untuk rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun, sejak pemberitahuan penetapan RTRW oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung.

Ayat (5)

Fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan lokasi sebagai akibat perubahan RTRW Kabupaten Dompu, RDTRKP, dan/atau RTBL dilakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali untuk rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun, sejak pemberitahuan penetapan RTRW oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 38

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Penetapan KDB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan. Penetapan KDB dibedakan dalam tingkatan KDB tinggi (lebih besar dari 60% sampai dengan 100%), sedang (30% sampai dengan 60%), dan rendah (lebih kecil dari 30%). Untuk daerah/kawasan padat dan/atau pusat kota dapat ditetapkan KDB tinggi dan/atau sedang, sedangkan untuk daerah/kawasan renggang dan/atau fungsi resapan ditetapkan KDB rendah.

Ayat (3)

Penetapan KLB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan. Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian: ketinggian bangunan rendah satu lantai dengan tinggi puncak bangunan maksimum 6 meter dari lantai dasar; ketinggian bangunan sedang dengan bertingkat maksimum dua lantai dengan tinggi puncak bangunan maksimum 12 meter dari lantai dasar; ketinggian bangunan tinggi dengan bertingkat maksimum 4 lantai dengan tinggi puncak bangunan maksimum 20 meter dan minimum 12 meter dari lantai dasar;

Ayat (4)

- Daya dukung lingkungan adalah kemampuan lingkungan untuk menampung kegiatan dan segala akibat/dampak yang ditimbulkan yang ada di dalamnya, antara lain kemampuan daya resapan air, ketersediaan air bersih, volume limbah yang ditimbulkan, dan transportasi.
- Penetapan KDB dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung; keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/atau tsunami; kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi; kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran; kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi; keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.
- Penetapan KDB dimaksudkan pula untuk memenuhi persyaratan keamanan misalnya pertimbangan keamanan pada daerah istana kepresidenan, sehingga ketinggian bangunan gedung di sekitarnya tidak boleh melebihi ketinggian tertentu. Juga untuk pertimbangan keselamatan penerbangan, sehingga untuk bangunan gedung yang dibangun di sekitar pelabuhan udara tidak diperbolehkan melebihi ketinggian tertentu.

- Dalam hal pemilik tanah memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum, misalnya untuk taman atau prasarana/sarana publik lainnya, maka pemilik bangunan dapat diberikan kompensasi/insentif oleh Pemerintah Daerah.
- Kompensasi dapat berupa kelonggaran KLB (bukan KDB), sedangkan insentif dapat berupa keringanan pajak atau retribusi.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Bila belum ditentukan dalam Keputusan Bupati dapat ditentukan melalui SKPD yang berwenang dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan dan keserasian dengan lingkungannya

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 41

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Apabila belum ditentukan, maka KTB diatur sama dengan KDB.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Ayat (1)

Persyaratan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan batas-batas lokasi, keamanan, dan tidak mengganggu fungsi utilitas kota, serta pelaksanaan pembangunannya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 47

Ayat (1)

- Nilai "*Nggusu Waru*" walaupun secara tampil/tampak dalam wujud bangunan tempat tinggal di beberapa tempat tertentu dan juga beberapa bangunan pemerintahan tertentu, akan tetapi secara personal banyak warga masyarakat Dompus yang tidak memahami konsep nilai "*Nggusu Waru*" secara holistik. Nilai "*Nggusu Waru*" hanya dipahami oleh beberapa warga masyarakat Dompus (dalam hal ini tokoh adat/masyarakat & tokoh agama) yang relatif berusia diatas 60 tahun. Oleh karena itu pelestarian nilai "*Nggusu Waru*" melalui bangunan gedung penting dilakukan, terutama pada bangunan gedung pemerintahan sebagai cerminan kapasitas Pemerintah Daerah sebagai pengemban dan pengayom masyarakat. Selain itu secara konkret lebih mudah dijalankan/diterapkan secara beragam melalui kebijakan yang dibentuk dan dijalankan oleh Pemerintah Daerah. Selain itu pelaksanaan nilai "*Nggusu Waru*" (dapat) diberlakukan pula pada seluruh bangunan gedung milik warga masyarakat dalam rangka untuk turut serta dalam pelestarian budaya lokal dengan kompensasi- kompensasi tertentu terkait proses perijinan pembuatan bangunan gedung.
- Tampilan nilai "*Nggusu Waru*" ditemukan pada bangunan rumah warga masyarakat di berbagai wilayah kecamatan di Kabupaten Dompus, seperti halnya di desa Hu'u yang secara faktual masih banyak ditemukan rumah warga yang menggunakan ornament dan arsitektur "*Nggusu Waru*" di bagian atap rumah mereka secara turun temurun. Sekalipun dapat diduga para penghuninya tidak memahami makna yang terkandung dibalik penggunaan ornament tersebut. Bahkan di sejumlah bangunan Pemerintah Daerah Kabupaten Dompus mengangkat budaya dan nilai "*Nggusu Waru*" pada desain bangunannya seperti yang secara nyata dapat dilihat pada desain atap bangunan dan landasan pilar kantor Bupati Dompus.
- Secara sosiologis penggunaan nilai "*Nggusu Waru*" pada bangunan rumah warga dan bangunan perkantoran memiliki makna bahwa keberadaan nilai-nilai "*Nggusu Waru*" pada masyarakat Dompus memiliki akar budaya yang kuat. Oleh karena itu pelestarian nilai "*Nggusu Waru*" pada bangunan pemerintah dan warga masyarakat sangat signifikan untuk digunakan sebagai salah satu sarana efektif untuk menampilkan karakteristik nilai-nilai luhur budaya masyarakat Dompus.
- Pelestarian nilai "*Nggusu Waru*" akan dapat dilakukan secara efektif melalui kebijakan-kebijakan hukum dalam bentuk Peraturan Daerah Kabupaten Dompus maupun Peraturan Bupati Dompus sebagai salah satu struktur hukum tingkat lokal yang memiliki kewenangan dalam merancang dan membuat Peraturan Daerah . Penggunaan

Peraturan Daerah untuk melestarikan nilai “*Nggusu Waru*” pada bangunan pemerintahan dan juga bangunan rumah warga masyarakat seiring dengan fungsi hukum sebagai alat untuk “*rekayasa sosial*” yang membentuk sikap dan perilaku warga masyarakat seiring dengan normanya yang mengandung perintah dan anjuran.

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)

Tim ahli misalnya pakar arsitektur, pemuka adat setempat, budayawan. Pendapat publik, khususnya masyarakat yang tinggal pada kawasan yang bersangkutan dan sekitarnya, dimaksudkan agar ikut membahas, menyampaikan pendapat, menyepakati, dan melaksanakan dengan kesadaran serta ikut memiliki. Pendapat publik diperoleh melalui proses dengar pendapat publik, atau forum dialog publik

Ayat (5)

Misalnya kawasan berarsitektur melayu, atau kawasan berarsitektur modern

Pasal 48

Ayat (1)

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

Ayat (2)

- Yang dimaksud dengan efisiensi adalah perbandingan antara ruang efektif dan ruang sirkulasi, tata letak perabot, dimensi ruang terhadap jumlah pengguna, dan lain lain.
- Yang dimaksud dengan efektivitas tata ruang-dalam adalah tata letak ruang yang sesuai dengan fungsinya, kegiatan yang berlangsung di dalamnya, hubungan antarruang, dan lain lain.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

- Pemenuhan persyaratan kenyamanan dalam tata ruang- dalam diwujudkan dalam besaran ruang, sirkulasi dalam ruang, dan penggunaan bahan bangunan.
- Pemenuhan persyaratan kemudahan dalam tata letak ruang dan interior diwujudkan dalam pemenuhan aksesibilitas antarruang.

Pasal 49

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Persyaratan daerah resapan berkaitan dengan pemenuhan persyaratan minimal koefisien daerah hijau yang harus disediakan, sedangkan akses penyelamatan untuk bangunan umum berkaitan dengan penyediaan akses kendaraan penyelamatan, seperti kendaraan pemadam kebakaran dan ambulans, untuk masuk ke dalam *site* bangunan gedung yang bersangkutan.

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Ayat (1)

Kesatuan karakter dari aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan ekosistem.

Ayat (2)

- Program bangunan gedung dan lingkungan merupakan penjabaran lebih lanjut dari peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu, yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung, serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru,

misalnya: memfasilitasi tempat makan karyawan, dan sebagainya.

- Rencana umum dan panduan rancangan merupakan ketentuanketentuan tata bangunan dan lingkungan yang memuat rencana peruntukan lahan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana aksesibilitas lingkungan, dan rencana wujud visual bangunan gedung untuk semua lapisan sosial yang berkepentingan dalam kawasan tersebut.
- Rencana investasi merupakan arahan program investasi bangunan gedung dan lingkungannya berdasarkan program bangunan gedung dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana, yang memuat program investasi jangka pendek (1-5 tahun), jangka menengah (5-20 tahun), dan/atau jangka panjang (sekurang-kurangnya 20 tahun), yang disertai estimasi biaya investasi, baik penataan bangunan lama maupun rencana pembangunan baru dan pengembangannya serta pola pendanaannya.
- Ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan merupakan persyaratan-persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang ditetapkan untuk kawasan yang bersangkutan, prosedur perijinan, dan lembaga yang bertanggung jawab dalam pengendalian pelaksanaan.

Ayat (3)

Berdasarkan pola yang akan ditata, dilakukan identifikasi masalah, potensi pengembangan, dan citra yang diinginkan.

- Perbaikan, yaitu pola penanganan dengan titik berat kegiatan perbaikan dan pembangunan sarana dan prasarana lingkungan termasuk sebagian aspek tata bangunan;
- Pengembangan kembali, yaitu pola penanganan dengan titik berat kegiatan pemanfaatan ruang lingkungan bangunan gedung seoptimal mungkin berdasarkan rencana tata ruang, penciptaan ruang yang lebih berkualitas, dan optimalisasi intensitas pembangunan bangunan gedung;
- Pembangunan baru, yaitu pola penanganan dengan titik berat kegiatan membangun baru suatu lingkungan bangunan gedung berdasarkan tata ruang dan prinsip-prinsip penataan bangunan;
- Pelestarian, yaitu pola penanganan dengan titik berat kegiatan yang tetap menghidupkan kemajemukan dan keseimbangan fungsi lingkungan bangunan gedung melalui upaya pelestarian dan/atau perlindungan bangunan gedung dan lingkungannya, seperti revitalisasi, regenerasi, dsb.

Ayat (4)

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

- Dalam hal pengelolaan kawasan real-estat atau kawasan industri dikelola oleh suatu badan usaha swasta, maka badan usaha tersebut dapat menyusun RTBL untuk kawasan yang bersangkutan dengan melibatkan masyarakat dan persetujuan instansi pemerintah yang terkait. Selanjutnya RTBL tersebut dapat disepakati dan ditetapkan sebagai alat pengendalian pembangunan dan pemanfaatan dalam kawasan yang bersangkutan.
- Dalam hal masyarakat suatu kawasan atau lingkungan bersepakat untuk mewujudkan kawasannya menjadi suatu kawasan permukiman yang lebih layak huni, berjati diri, dan produktif, maka masyarakat setempat dapat memprakarsai penyusunan RTBL dengan persetujuan instansi Pemerintah Daerah terkait yang selanjutnya RTBL tersebut dapat disepakati dan ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sebagai alat pengendalian pembangunan dan pemanfaatan dalam kawasan atau lingkungan yang bersangkutan.
- Pertimbangan tim ahli bangunan gedung dan pertimbangan pendapat publik dimaksudkan untuk mendapat hasil RTBL yang aplikatif dan disepakati semua pihak.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 54

Cukup jelas

Pasal 55

Cukup jelas

Pasal 56

Cukup jelas

Pasal 57

Ayat (1)

- Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus mempunyai sistem proteksi pasif yang merupakan proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dari kerugian saat terjadi kebakaran.
- Pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung antara lain dalam penggunaan bahan bangunan dan konstruksi yang tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, dan perlindungan pada bukaan.
- Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilengkapi dengan sistem proteksi aktif yang merupakan proteksi harta benda terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.
- Penyediaan peralatan pengamanan kebakaran sebagai sistem proteksi aktif antara lain penyediaan sistem deteksi dan alarm kebakaran, hidran kebakaran di luar dan dalam bangunan gedung, alat pemadam api ringan, dan/atau *sprinkler*. Dalam

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

Cukup jelas

Pasal 68

Cukup jelas

Pasal 69

- Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi kemudahan hubungan horizontal dan hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi, serta fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- Kelengkapan prasarana dan sarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang lobby, ruang inadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah,serta faslitas ruag komunikasi dan informasi

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

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

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

Pasal 79

Cukup jelas

Pasal 80

Ayat (1)

Pemeriksaan kelaikan fungsi dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi, sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung. Apabila pengawasannya dilakukan oleh pemilik, maka pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh aparat Pemerintah Daerah berdasarkan laporan pemilik kepada Pemerintah Daerah bahwa bangunan gedungnya telah selesai dibangun.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 81

Ayat (1)

- Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh pemilik atau dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan pelaksanaan konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- Kegiatan manajemen konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- Pemerintah Daerah melakukan pengawasan konstruksi melalui mekanisme penerbitan ijin mendirikan bangunan

gedung pada saat bangunan gedung akan dibangun dan penerbitan sertifikat laik fungsi pada saat bangunan gedung selesai dibangun.

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

Ayat (2)

- Dalam hal pengawasan dilakukan sendiri oleh pemilik bangunan gedung, pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan terutama pada pengawasan mutu dan waktu.
- Apabila pengawasan dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi, pengawasan pelaksanaan konstruksi meliputi mutu, waktu, dan biaya.
- Hasil kegiatan pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa laporan kegiatan pengawasan, hasil kaji ulang terhadap laporan kemajuan pelaksanaan konstruksi, dan laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Ayat (3)

Hasil kegiatan manajemen konstruksi bangunan gedung berupa laporan kegiatan pengendalian kegiatan perencanaan teknis, pengendalian pelaksanaan konstruksi, pengawasan pelaksanaan konstruksi, dan laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung. Manajemen Konstruksi digunakan untuk pelaksanaan pekerjaan konstruksi bangunan gedung yang memiliki : jumlah lantai di atas 4 lantai, luas total bangunan di atas 5.000 m², bangunan fungsi khusus, keperluan untuk melibatkan lebih dari 1 (satu) penyedia jasa perencanaan konstruksi, maupun penyedia jasa pelaksanaan konstruksi, dan/atau waktu pelaksanaan lebih dari 1 (satu) tahun anggaran (*multiyears project*).

Pasal 82

Cukup jelas

Pasal 83

Cukup jelas

Pasal 84

Cukup jelas

Pasal 85

Cukup jelas

Pasal 86

Cukup jelas

Pasal 87

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

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

- Dokumen pelaksanaan adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung misalnya *as built drawings* dan dokumen ikatan kerja.
- Dokumen pemeliharaan dan perawatan adalah dokumen hasil kegiatan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung yang meliputi laporan pemeriksaan berkala, laporan pengecekan dan pengujian peralatan dan perlengkapan bangunan gedung, serta laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan bangunan gedung.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

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

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

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

Ayat (5)

- Pemerintah Daerah dalam melakukan pengkajian teknis bekerjasama dengan asosiasi keahlian (profesi) di bidang bangunan gedung.
- Pemerintah dan Pemerintah Daerah, dan asosiasi keahlian di bidang bangunan gedung melakukan pembinaan untuk pengembangan profesi penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung.

Pasal 88

Cukup jelas

Pasal 89

Cukup jelas

Pasal 90

Cukup jelas

Pasal 91

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Fungsi bangunan gedung dapat dilakukan perubahan secara terbatas dengan tidak melanggar ketentuan – ketentuan RTRW, RDTR da/atau RTBL, misalnya dialihfungsikan sebagai museum.

Ayat (4)

Dalam hal ini fungsi bangunan gedung tersebut dapat berubah sepanjang mendukung tujuan utama pelestarian dan pemanfaatan, tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan

pelestariannya, serta sepanjang masih dalam batas-batas ketentuan rencana tata ruang.

Ayat (5)

Dalam hal ini fungsi bangunan gedung tersebut dapat berubah sepanjang mendukung tujuan utama pelestarian dan pemanfaatan, tidak menghilangkan nilai - nilai perlindungan dan pelestariannya, serta sepanjang masih dalam batas-batas ketentuan rencana tata ruang.

Pasal 92

Ayat (1)

Dalam melakukan identifikasi dan dokumentasi, Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah mendorong peran masyarakat yang peduli terhadap pelestarian bangunan gedung.

Ayat (2)

Identifikasi dan dokumentasi dilakukan dengan memanfaatkan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, misalnya sistem informasi geografis, komputerisasi, dan teknologi digital.

Pasal 93

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

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

Ayat (4)

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

Ayat (5)

- Insentif dapat berupa bantuan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan berkala,
- kompensasi pengelolaan bangunan gedung, dan/atau insentif lain berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- Insentif bantuan pemeliharaan, perawatan, dan/atau pemeriksaan berkala diberikan untuk bangunan gedung yang tidak dimanfaatkan secara komersial, seperti hunian atau museum.
- Insentif dalam bentuk kompensasi diberikan untuk bangunan gedung yang dimanfaatkan secara komersial seperti hotel atau sarana wisata (toko cinderamata).

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 97

Ayat (1)

Laporan dari masyarakat mengikuti ketentuan tentang peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

- Pemilik dan/atau pengguna, yang bangunan gedungnya diidentifikasi dan ditetapkan untuk dibongkar, dalam melakukan pengkajian teknis dapat menunjukkan hasil pengkajian teknis dan/atau hasil pemeriksaan berkala yang terakhir dilakukan.
- Pemerintah Daerah melakukan pengkajian teknis terhadap rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat dengan memberdayakan kemampuan dan meningkatkan peran masyarakat serta bekerjasama dengan asosiasi penyedia jasa konstruksi bangunan gedung.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 98

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Dalam hal pemilik rumah tinggal mengajukan pemberitahuan secara tertulis untuk membongkar bangunan gedungnya untuk diperbaiki, diperluas dan/atau diubah fungsinya, maka dengan terbitnya ijin mendirikan bangunan gedung yang baru secara otomatis mengubah data pada surat bukti kepemilikannya. Dalam hal bangunan rumah tinggal tersebut dibongkar seluruhnya dan tidak untuk dibangun kembali, maka pemberitahuan tersebut sekaligus merupakan pemberitahuan untuk penghapusan surat bukti kepemilikan bangunan gedungnya.

Pasal 99

Cukup jelas

Pasal 100

Cukup jelas

Pasal 101

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Jumlah anggota tim ahli bangunan gedung ditetapkan ganjil dan jumlahnya disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung dan substansi teknisnya. Setiap unsur/pihak yang menjadi tim ahli bangunan gedung diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota. Instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung dapat meliputi unsur dinas Pemerintah Daerah (dinas teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung) dan/atau Pemerintah (departemen teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung, dalam hal pertimbangan teknis untuk bangunan gedung fungsi khusus), serta masing-masing diwakili 1 (satu) orang.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 102

Cukup jelas

Pasal 103

Cukup jelas

Pasal 104

Cukup jelas

Pasal 105

Cukup jelas

Pasal 106

Cukup jelas

Pasal 107

Ayat (1)

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 teknis tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 108

Ayat (1)

Pendapat dan pertimbangan masyarakat yang dimaksud berkaitan dengan:

- a. keselamatan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat akibat dampak/bencana yang mungkin timbul;
- b. keamanan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan rasa aman dalam melakukan aktivitasnya;
- c. kesehatan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan kesehatan dan endemik; dan/atau
- d. kemudahan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan mobilitas masyarakat dalam melakukan aktivitasnya, dan pelestarian nilai-nilai sosial budaya setempat.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 109

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

Pasal 110

Cukup jelas.

Pasal 111

Cukup jelas.

Pasal 112

Cukup jelas.

Pasal 113

Cukup jelas.

Pasal 114

Cukup jelas

Pasal 115

Cukup jelas

Pasal 116

Cukup jelas

Pasal 117

Cukup jelas

Pasal 118

Cukup jelas

Pasal 119

Cukup jelas

Pasal 120

Cukup jelas

Pasal 121

Cukup jelas

Pasal 122
Cukup jelas
Pasal 123
Cukup jelas
Pasal 124
Cukup jelas
Pasal 125
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN DOMPU NOMOR 7