



**BUPATI BREBES  
PROVINSI JAWA TENGAH**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN BREBES  
NOMOR 003 TAHUN 2014  
TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG**

**DENGAN RAKHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI BREBES,**

- Menimbang: a. bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
- b. bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya;
- c. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;

- Mengingat :
- 1 Pasal 18 ayat 6 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945
  - 2 Undang-undang No 13 tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah
  - 3 Undang-Undang Republik Indonesia 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 Republik Indonesia 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 dengan Undang – Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan kedua atas Undang – Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang – Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
  - 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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 BREBES  
dan  
BUPATI BREBES**

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH KABUPATEN BREBES TENTANG BANGUNAN GEDUNG.**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Bagian Kesatu**

**Pengertian**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Brebes
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam system dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Bupati adalah Bupati Brebes
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah Kabupaten Brebes.
5. Dinas adalah Dinas Teknis yang berwenang di bidang bangunan gedung di Lingkungan Pemerintah Daerah.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Teknis yang berwenang di bidang bangunan gedung di Lingkungan Pemerintah Daerah.

7. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
8. 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.
9. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
10. Bangunan permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun, dengan konstruksi bangunan bawah terdiri dari pondasi pasangan batu kali, beton, dinding batu merah, kosen dan bangunan rangka atas menggunakan kayu kelas awet I dan kelas kuat I.
11. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun, dengan konstruksi bangunan bawah terdiri dari pondasi pasangan batu kali, beton, dinding batu merah, kusen dan bangunan rangka atas menggunakan kayu kelas awet II dan kelas kuat II.
12. Bangunan Sementara/darurat adalah Bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun dengan konstruksi bangunan bawah dari pondasi pasangan batu kali, dinding dari papan, tabag dan sejenisnya, kusen dan bangunan rangka atas menggunakan kayu kelas awet III dan kelas kuat III, bambu dan sejenisnya
13. Bangunan gedung adat adalah bangunan gedung yang didirikan berdasarkan kaidah-kaidah hukum adat, atau tradisi masyarakat serta kearifan lokal sesuai dengan budayanya .
14. Bangunan tradisional adalah bangunan gedung yang dibangun dengan menggunakan sebagian atau seluruhnya arsitektur, simbol, ornamen yang terdapat bangunan rumah adat.
15. Keterangan Rencana Kabupaten yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.

16. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan bangunan gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
17. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
18. Prasarana bangunan gedung adalah konstruksi bangunan yang merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil yang sama untuk menunjang kinerja bangunan gedung sesuai dengan fungsinya (dulu dinamakan bangun-bangunan) seperti menara *reservoir* air, gardu listrik, instalasi pengolahan limbah.
19. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
20. Mendirikan bangunan gedung adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
21. Mengubah bangunan gedung adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah atau mengurangi bagian bangunan tanpa mengubah fungsi bangunan.
22. Membongkar bangunan gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
23. Izin mendirikan bangunan gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik untuk membangun baru ,mengubah, memperluas, mengurangi, merawat dan membongkar bangunan gedung sesuai dengan persyaratanadministratif dan persyaratan teknis”
24. Garis sempadan bangunan gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenalkannya didirikan bangunan gedung, dihitung dari garis sempadan jalan,tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
25. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB.
26. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang selanjutnya disebut RTRW Kabupaten adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah kabupaten..
27. Rencana Rinci Tata Ruang Kabupaten/Kota adalah rencana detail tata ruang kabupaten/kota dan rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota yang disusun sebagai perangkat operasional rencana umum tata ruang dan dijadikan dasar bagi penyusunan peraturan zonasi.
28. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan selanjutnya disebut RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
29. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang..
30. Kavling/pekarangan adalah suatu perpeetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
31. Keterangan rencana kabupaten (KRK) adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
32. Permohonan izin mendirikan bangunan (PIMB) gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
33. Retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung atau retribusi IMB adalah dana yang dipungut oleh pemerintah kabupaten atas pelayanan yang diberikan dalam rangka pembinaan melalui penerbitan IMB untuk biaya pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penata usahaan proses penerbitan IMB.
34. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.
35. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
36. 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.
37. Koefisien dasar bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
  38. Koefisien lantai bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
  39. Koefisien daerah hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
  40. Koefisien tapak basemen (KTB) adalah angka presentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
  41. Tinggi bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, di tempat bangunan gedung tersebut didirikan sampai dengan titik puncak bangunan.
  42. Peil lantai dasar bangunan adalah ketinggian lantai dasar yang diukur dari titik referensi tertentu yang ditetapkan.
  43. Garis Sempadan adalah garis batas luar pengamanan yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan tepi sungai. tepi saluran kaki tanggul. tepi danau. tepi mata air. tepi sungai pasang surut. tepi pantai. as jalan. tepi luar kepala jembatan dan sejajar tepi daerah manfaat jalan rel kereta api yang merupakan batas tanah yang boleh dan tidak boleh didirikan
  44. Kegagalan bangunan gedung adalah kinerja bangunan gedung dalam tahap pemanfaatan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan kerja dan kesehatan, dan/atau keselamatan umum.
  45. Dokumen rencana teknis pembongkaran (RTB) adalah rencana teknis pembongkaran bangunan gedung dengan memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang disetujui Pemerintah Daerah dan dilaksanakan secara tertib agar terjaga keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
  46. Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
  47. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
  48. Persetujuan rencana teknis adalah pernyataan tertulis tentang telah dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung yang telah dinilai/dievaluasi.
  49. Pengesahan rencana teknis adalah pernyataan hukum dalam bentuk pembubuhan tanda tangan pejabat yang berwenang serta stempel/cap resmi, yang menyatakan kelayakan dokumen yang dimaksud dalam persetujuan tertulis atas pemenuhan seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung.
  50. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
  51. Sertifikat laik fungsi bangunan gedung (SLF) adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.
  52. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
  53. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
  54. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.

55. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
56. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
57. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
58. Dengar pendapat publik adalah *forum* dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat baik berupa masukan untuk menetapkan kebijakan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
59. Gugatan perwakilan 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.
60. Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
61. Pengaturan adalah penyusunan dan pelembagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
62. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran serta penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
63. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
64. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan, secara visual mengukur, dan mencatat nilai indikator, gejala, atau kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrikal), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian, atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
65. Pengujian adalah kegiatan pemeriksaan dengan menggunakan peralatan termasuk penggunaan fasilitas laboratorium untuk menghitung dan menetapkan nilai indikator kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas, (mekanikal dan elektrikal), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
66. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah.
67. Analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL) adalah kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
68. Upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL) adalah kajian mengenai identifikasi dampak-dampak dari suatu rencana usaha dan/atau kegiatan yang tidak wajib dilengkapi dengan AMDAL.
69. Fasilitas parkir adalah lokasi yang ditentukan sebagai tempat pemberhentian kendaraan yang tidak bersifat sementara untuk melakukan kegiatan pada suatu kurun waktu.
70. Satuan ruang parkir (SRP) adalah ukuran luas efektif untuk meletakkan kendaraan (mobil penumpang, bus/truk, atau sepeda motor), termasuk ruang bebas dan lebar buka pintu.
71. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh Undang-undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.

**Bagian Kedua**  
**Maksud, Tujuan, dan Lingkup**

**Paragraf 1**  
**Maksud**

Pasal 2

Maksud dari peraturan daerah ini adalah sebagai acuan untuk mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung sejak dari perizinan, perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, kelaikan bangunan gedung agar sesuai dengan peraturan perundang-undangan

**Paragraf 2**  
**Tujuan**

Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung diselenggarakan dengan tujuan untuk :

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

**Paragraf 3**  
**Lingkup**

Pasal 4

Pengaturan bangunan gedung diselenggarakan dengan ruang lingkup meliputi :

- a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ;
- b. persyaratan bangunan gedung ;
- c. penyelenggaraan bangunan gedung;
- d. ketentuan lainnya
- e. tim ahli bangunan gedung ;
- f. wewenang, tanggung jawab, dan kewajiban ;
- g. peran masyarakat ;
- h. pembinaan ;
- i. sanksi ;
- j. penyidikan dan pembuktian ;

**BAB II**  
**FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG**

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan mengenai pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kabupaten Brebes, RDTRK dan / atau RTBL.
- (2) Fungsi bangunan gedung meliputi :

- a. bangunan gedung fungsi hunian ,dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
- b. bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
- c. bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
- d. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya;
- e. bangunan gedung fungsi khusus dengan fungsi utama yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat resiko bahaya tinggi; dan
- f. bangunan gedung lebih dari satu fungsi.

#### Pasal 6

- (1) Bangunan gedung dengan fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk :
  - a. bangunan rumah tinggal tunggal;
  - b. bangunan rumah tinggal deret;
  - c. bangunan rumah tinggal susun; dan
  - d. bangunan rumah tinggal sementara.
- (2) Bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:
  - a. bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
  - b. bangunan gereja, kapel;
  - c. bangunan pura;
  - d. bangunan vihara;
  - e. bangunan kelenteng; dan
  - f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.

- (3) Bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:
  - a. bangunan gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran non pemerintah dan sejenisnya;
  - b. bangunan gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
  - c. bangunan gedung pabrik;
  - d. bangunan gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
  - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
  - f. bangunan gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara; dan
  - g. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya.
- (4) Bangunan gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:
  - a. bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak kanak, pendidikan dasar pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan sebagainya;
  - b. bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin , rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
  - c. bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, bangunan gedung adat dan sejenisnya;
  - d. bangunan gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya, dan;
  - e. bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
- (5) Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat resiko bahaya yang tinggi.

- (6) Bangunan gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk :
- a. bangunan rumah–toko (ruko);
  - b. bangunan rumah–kantor (rukan);
  - c. bangunan gedung mal-apartmen-perkantoran; dan
  - d. bangunan gedung mal-apartmen-perkantoran- perhotelan;
  - e. dan sejenisnya

#### Pasal 7

- (1) Fungsi bangunan gedung diusulkan oleh calon pemilik bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung yang sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW kabupaten dan / atau RDTRK/RTBL dan persyaratan yang diwajibkan yang sesuai dengan fungsi bangunan gedung .
- (2) Penetapan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh bupati melalui penerbitan IMB.
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memperoleh persetujuan dan penetapan oleh Pemerintah Daerah.

#### Pasal 8

- (1) Klasifikasi bangunan gedung menurut klasifikasi kelompok fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (2) Fungsi bangunan gedung diklasifikasikan berdasarkan:
  - a. Tingkat Kompleksitas meliputi:
    - 1) bangunan gedung sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah ada desain prototipnya;

- 2) bangunan gedung tidak sederhanayaitu bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana dan memiliki kompleksitas dan teknologi tidak sederhana, dan;
- 3) bangunan gedung khusus yaitu bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan/atau teknologi khusus.

b. Tingkat Permanensi meliputi:

- 1) bangunan gedung darurat atau sementara;
- 2) bangunan gedung semi permanen; dan
- 3) bangunan gedung permanen.

c. Tingkat Risiko Kebakaran meliputi:

- 1) tingkat risiko kebakaran rendah;
- 2) tingkat risiko kebakaran sedang, dan;
- 3) tingkat risiko kebakaran tinggi.

d. Zonasi Gempa meliputi tingkat zonasi gempa untuk tiap - tiap wilayah berdasarkan Peta Zonasi Gempa Indonesia yang ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum sebagai materi revisi SNI 03-1726-2002 Tata Cara Perencanaan Ketahanan Gempa untuk Rumah dan Gedung atau peraturan/ketentuan baru yang berlaku.

e. Lokasi meliputi:

- 1) bangunan gedung di lokasi renggang;
- 2) bangunan gedung di lokasi sedang, dan;
- 3) bangunan gedung di lokasi padat .

f. Ketinggian bangunan gedung meliputi:

- 1) bangunan gedung bertingkat rendah;
- 2) bangunan gedung bertingkat sedang;
- 3) bangunan gedung bertingkat tinggi.

g. Klasifikasi tingkat kelongsoran meliputi :

- 1) bangunan gedung beresiko rendah;
  - 2) bangunan gedung beresiko sedang;
  - 3) bangunan gedung beresiko tinggi.
- h. Luasannya, bangunan gedung meliputi :
- 1) bangunan gedung dengan luas kurang dari 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) bangunan gedung dengan luas 100 – 500 m<sup>2</sup>;
  - 3) bangunan gedung dengan Luas 500 – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) bangunan gedung dengan luas diatas 1000 m<sup>2</sup>
- i. Kepemilikan meliputi :
- 1) bangunan gedung milik Negara/Daerah;
  - 2) bangunan gedung milik perorangan, kelompok masyarakat atau yayasan.
  - 3) bangunan gedung milik badan usaha.
- (3) Tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
- a. bangunan gedung sederhana berupa bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana;
  - b. bangunan gedung tidak sederhana berupa bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi tidak sederhana; dan
  - c. bangunan gedung khusus berupa bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.
  - d.
- (4) Tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
- a. bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
  - b. bangunan semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; dan
- c. bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.
  - d
- (5) Tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi:
- a. bangunan gedung risiko kebakaran rendah berupa 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 sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 7;
  - b. bangunan gedung risiko kebakaran sedang berupa 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 sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 5 dan 6;
  - c. bangunan gedung risiko kebakaran tinggi berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, desain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya tinggi hingga sangat tinggi sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 3 dan 4; dan
  - d. angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - e.
- (6) Untuk bangunan yang berisiko kebakaran sedang sampai dengan tinggi harus memperhatikan perletakkannya, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya. Jarak minimal bangunan berisiko kebakaran sedang adalah 10 meter dan jarak minimal bangunan berisiko kebakaran tinggi adalah 20 meter.
- (7) Zonasi gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d termasuk Zona yang dapat dirinci dengan mikro zonasi pada kawasan-kawasan dalam wilayah Kabupaten.
- (8) Tingkat kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e meliputi:
- a. bangunan gedung di lokasi renggang (KDB 30%-45%) yang terletak di daerah pinggiran/luar kabupaten atau daerah yang berfungsi sebagai resapan.

- b. bangunan gedung di lokasi sedang (KDB 45%-60%) yang terletak di daerah permukiman.
  - c. bangunan gedung di lokasi padat (KDB 60%-75%/lebih) yang terletak di daerah perdagangan/pusat kabupaten.
  - d.
- (9) Tingkat ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f meliputi:
- a. bangunan gedung rendah dengan jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 (empat) lantai;
  - b. bangunan gedung sedang dengan jumlah lantai bangunan gedung 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai;
  - c. bangunan gedung tinggi dengan jumlah lantai bangunan gedung lebih dari 8 (delapan) lantai;
  - d. jumlah lantai basemen dihitung sebagai jumlah lantai bangunan gedung; dan
  - e.
- (10) Tingkat resiko kelongsoran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g meliputi :
- a. tingkat kelongsoran tinggi
  - b. tingkat kelongsoran sedang
  - c. tingkat kelongsoran rendah
  - d.
- (11) Kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf i meliputi:
- a. kepemilikan Pemerintah daerah sebagai bangunan; gedung untuk pelayanan jasa umum murni bagi masyarakat yang tidak bersifat komersil serta kepemilikan oleh yayasan-yayasannya, dan yayasan-yayasan milik umum;
  - b. kepemilikan oleh perorangan; dan
  - c. kepemilikan oleh badan usaha Pemerintah termasuk bangunan gedung Pemerintah daerah untuk pelayanan jasa umum, jasa usaha, serta kepemilikan oleh badan usaha swasta;
  - d.
- (12) Selain klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bangunan gedung diklasifikasikan atas:
- a. bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka pendek maksimum 6 (enam) bulan seperti bangunan gedung untuk anjungan pameran dan mock up (percontohan skala 1 : 1);

- b. bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka menengah maksimum 3 (tiga) tahun seperti bangunan gedung kantor dan gudang proyek; dan
- c. bangunan gedung tetap dengan masa pemanfaatan lebih dari 3 (tiga) tahun selain dari sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b.

#### Pasal 9

Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 10

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diubah dengan mengajukan permohonan IMB baru.
- (3) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan ruang yang diatur dalam RTRW dan/atau RDTRK/RTBL.
- (4) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung baru.
- (5) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) melalui proses penerbitan IMB baru.
- (6) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung dan/atau kepemilikan bangunan gedung

#### Pasal 11

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

#### Pasal 12

- (1) Fungsi bangunan gedung dapat dilengkapi prasarana bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan kinerja bangunan gedung.
- (2) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Konstruksi pembatas/penahan/pengaman berupa pagar, tanggul/retaining wall, turap batas kavling/persil.
  - b. Konstruksi penanda masuk lokasi berupa gapura dan gerbang termasuk gardu/pos jaga.
  - c. Konstruksi perkerasan berupa jalan, lapangan upacara, lapangan olah raga terbuka.
  - d. Konstruksi penghubung berupa jembatan, box culvert, jembatan penyeberangan.
  - e. Konstruksi kolam/reservoir bawah tanah berupa kolam renang, kolam pengolahan air, reservoir bawah tanah.
  - f. Konstruksi menara berupa menara antena, menara reservoir, cerobong.
  - g. Konstruksi monumen berupa tugu, patung, kuburan,
  - h. Konstruksi instalasi/gardu berupa instalasi listrik, instalasi telepon/komunikasi, instalasi pengolahan.
  - i. Konstruksi reklame/papan nama berupa billboard, papan iklan, papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar).
- (3) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah konstruksi yang berada menuju/pada lahan bangunan gedung atau kompleks bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai prasarana bangunan gedung diatur dengan peraturan Bupati.

### **BAB III PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG**

#### Bagian Kesatu

##### Umum

#### Pasal 13

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung, meliputi:
  - a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung, dan;
  - c. IMB.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi:
  - a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas :
    - 1) persyaratan peruntukan lokasi;
    - 2) intensitas bangunan gedung;
    - 3) arsitektur bangunan gedung;
    - 4) pengendalian dampak lingkungan untuk bangunan gedung tertentu;
    - 5) rencana tata bangunan dan lingkungan.
  - b. Persyaratan keandalan bangunan gedung yang terdiri atas :
    - 1) persyaratan keselamatan ;
    - 2) kesehatan ;
    - 3) kenyamanan ;
    - 4) kemudahan .

#### Bagian Kedua

##### Persyaratan Administratif

Paragraf 1

Status kepemilikan hak atas tanah

Pasal 14

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status dan atas hak kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Status tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.
- (3) Bangunan gedung yang karena faktor budaya atau tradisi setempat harus dibangun di atas air sungai, air laut, air danau harus mendapatkan izin dari Bupati.
- (4) Bangunan gedung yang akan dibangun di atas tanah milik sendiri atau di atas tanah milik orang lain yang terletak di kawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang diatur dalam Keterangan Rencana Kabupaten.

Paragraf 2

Status kepemilikan bangunan gedung

Pasal 15

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung harus memiliki sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG) yang diterbitkan oleh Bupati Brebes, kecuali kepemilikan bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan bangunan gedung.

- (3) Status kepemilikan rumah adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.
- (4) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada Bupati untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
- (5) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) oleh pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.
- (6) Status kepemilikan rumah adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.
- (7) Tata cara pembuktian kepemilikan bangunan gedung kecuali sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) diatur sesuai dengan dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

**Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**

Pasal 16

- (1) Setiap perorangan/badan yang mendirikan bangunan gedung wajib memiliki dokumen IMB dari pemerintah daerah untuk kegiatan:
  - a. pembangunan bangunan gedung baru, dan/atau prasarana bangunan gedung;
  - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung, meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
  - c. pelestarian/pemugaran dengan mendasarkan pada surat keterangan rencana kota (advis planning) untuk lokasi yang bersangkutan.

- (2) Pemerintah Daerah wajib memberikan secara cuma–cuma surat keterangan rencana kabupaten (KRR) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada setiap calon pemohon IMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.
- (3) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
- (4) Persyaratan administratif terdiri dari :
  - a. Surat bukti status hak atas tanah,
  - b. Sertifikat Kepemilikan bangunan gedung
  - c. dokumen/surat – surat lainnya yang terkait.
- (5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi:
  - a. Rencana teknis bangunan gedung meliputi:
    - 1) bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana;
    - 2) bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sampai dengan dua lantai;
    - 3) bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana dua lantai atau lebih dan bangunan gedung lainnya pada umumnya.
  - b. bangunan gedung tertentu meliputi bangunan gedung untuk kepentingan umum, kecuali bangunan gedung tertentu fungsi khusus.
  - c. rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum.
  - d. rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus.
- (6) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) terdiri atas :
  - a. Data umum bangunan gedung memuat informasi mengenai :
    1. Fungsi/klasifikasi bangunan gedung
    2. Luas lantai dasar bangunan gedung
    3. Total luas lantai bangunan gedung
    4. Ketinggian/jumlah lantai bangunan dan
    5. Rencana pelaksanaan
  - b. Rencana teknis bangunan gedung disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi:

1. Gambar pra rencana bangunan yang terdiri dari gambar siteplan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
  2. Spesifikasi teknis bangunan gedung
  3. Spesifikasi umum bangunan gedung;
  4. Rancangan arsitektur bangunan gedung;
  5. Rancangan struktur secara sederhana/prinsip;
  6. Rancangan utilitas bangunan gedung secara prinsip
  7. Perhitungan struktur bangunan gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 6 meter;
  8. Perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrikal);
  9. Rekomendasi instansi terkait
- (7) Pembayaran retribusi IMB dilakukan setelah Bupati memberikan persetujuan atas dokumen rencana teknis.
  - (8) Berdasarkan pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) Bupati menerbitkan IMB sebagai izin untuk dapat memulai pembangunan.

#### Paragraf 4

IMB di Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum

#### Pasal 17

- (1) Permohonan IMB untuk bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum harus mendapatkan persetujuan dari instansi terkait.
- (2) IMB untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapat pertimbangan teknis TABG dan dengan mempertimbangkan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti standar teknis dan pedoman yang terkait.

Paragraf 5

Kelembagaan

Pasal 18

- (1) Dokumen Permohonan IMB disampaikan/diajukan kepada instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan oleh instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.
- (3) Bupati dapat melimpahkan sebagian kewenangan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kepada Camat.
- (4) Pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan faktor:
  - a. efisiensi dan efektivitas
  - b. mendekatkan pelayanan pemberian IMB kepada masyarakat;
  - c. fungsi bangunan, klasifikasi bangunan, luasan tanah dan/atau bangunan yang mampu diselenggarakan di kecamatan; dan
  - d. kecepatan penanganan penanggulangan darurat dan rehabilitasi bangunan gedung pascabencana.
- (5) Pelimpangan kewenangan sesuai ayat (3) hanya berlaku untuk bangunan rumah tinggal tunggal sederhana dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Bangunan dengan fungsi rumah tinggal
  - b. Bangunan tidak bertingkat atau 1 (satu) lantai
  - c. Bangunan dengan luasan di bawah 100 m<sup>2</sup>
  - d. Bentang struktur kurang dari 10 m
  - e. Tidak melanggar ketentuan pola ruang yang diatur dalam rencana tata ruang
- (6) Persyaratan IMB untuk bangunan rumah tinggal tunggal sederhana sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan (5) adalah sebagai berikut:
  - a. Data umum bangunan gedung memuat informasi mengenai :

1. Fungsi/klasifikasi bangunan gedung
2. Luas lantai dasar bangunan gedung
3. Ketinggian/jumlah lantai bangunan dan

b. Rencana teknis bangunan gedung disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi:

1. Gambar siteplan atau blok plan;
2. Gambar denah atau pola ruang
3. Gambar lainnya yang diperlukan

- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan peraturan Bupati.

Bagian Ketiga

Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 19

Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan lingkungan dan persyaratan keandalan bangunan.

Pasal 20

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 meliputi persyaratan peruntukan, intensitas, arsitektur dan pengendalian dampak lingkungan bangunan gedung.

#### Pasal 21

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

#### Paragraf 2

#### Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

#### Pasal 22

- (1). Bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam ketentuan tentang penataan ruang dan ketentuan tentang tata bangunan dari lokasi bersangkutan.
- (2) Pemerintah daerah wajib memberikan informasi mengenai tata ruang dan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada masyarakat secara cuma-cuma.
- (3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.
- (4) Bangunan gedung yang dibangun :
  - a. diatas prasarana dan sarana umum;
  - b. dibawah prasarana dan sarana umum;
  - c. dibawah atau diatas air;
  - d. di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi, dan;
  - e. di daerah yang berpotensi bencana alam;
  - f. di Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP).harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan memperoleh pertimbangan serta persetujuan dari Pemerintah Daerah dan/atau instansi terkait lainnya.

- (5) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4) belum ditetapkan, ketentuan mengenai peruntukan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4) akan diatur didalam peraturan Bupati.

#### Pasal 23

- (1) Bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung yang terdiri dari:
  - a. kepadatan dan ketinggian bangunan gedung;
  - b. penetapan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan jumlah lantai;
  - c. perhitungan KDB dan KLB;
  - d. garis sempadan bangunan gedung (muka, samping, belakang);
  - e. jarak bebas bangunan gedung;
  - f. pemisah di sepanjang halaman muka/samping/belakang bangunan gedung, berdasarkan peraturan terkait tentang rencana tata ruang dan peraturan tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
- (2) Kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan KDB pada tingkatan padat, sedang dan renggang.
- (3) Ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang Jumlah Lantai Bangunan (JLB) dan KLB pada tingkatan KLB tinggi, sedang dan rendah.
- (4) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.
- (5) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, ketentuan mengenai kepadatan dan ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) diatur dalam Peraturan Bupati dengan memperhatikan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).

#### Pasal 24

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun harus memenuhi persyaratan kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait.

#### Pasal 25

- (1) KLB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan 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 ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait.

#### Pasal 26

- (1) Koefisien Dasar Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait.

#### Pasal 27

- (1) Ketinggian bangunan gedung meliputi ketentuan mengenai JLB dan KLB yang dibedakan dalam KLB tinggi, sedang dan rendah.
- (2) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.
- (3) Untuk kawasan yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan gedung ditetapkan oleh instansi yang berwenang dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya.
- (4) Bangunan gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang undangan.

#### Pasal 28

- (1) Garis sempadan bangunan gedung mengacu pada rencana tata ruang wilayah, dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (2) Penetapan garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (besmen).
- (4) Bupati dapat menetapkan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.
- (5) Dalam hal garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Bupati dapat menetapkan garis sempadan bangunan sementara dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi setelah mendengar pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).

#### Pasal 29

- (1) Jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk setiap lokasi harus sesuai dengan peruntukannya.

- (2) Setiap bangunan gedung tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Brebes tentang RTRW Kabupaten Brebes, Peraturan Daerah tentang RDTR Brebes dan/atau Peraturan Bupati tentang RTBL.
- (3) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
- garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, rel kereta api dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan;
  - jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diberlakukan per kapling/per persil dan/atau per kawasan pada lokasi bersangkutan dengan mempertimbangkan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (4) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum.
- (5) Sebelum ditetapkannya jarak bebas bangunan gedung dalam Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Bupati dapat mengaturnya melalui peraturan Bupati.

### Paragraf 3

### Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

### Pasal 30

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta memperimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai adat/tradisional sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa;

### Pasal 31

- Persyaratan penampilan bangunan gedung disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan didalam Peraturan Bupati tentang RTBL.
- Penampilan bangunan sebagaimana dimaksud ada ayat (1) harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur,dan lingkungan yang ada disekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian .
- Pemerintah Daerahdapat menetapkan kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat TABG dan pendapat masyarakat.

### Pasal 32

- Bentuk denah bangunan gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam gempa dan penempatannya tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota,lalu lintas dan ketertiban.
- Bentuk bangunan harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur disekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya .
- Bentuk denah bangunan gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistim nilai dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat adat bersangkutan.
- Atap dan dinding bangunan harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

### Pasal 33

- Persyaratantata ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung;

- (2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi bangunan diperlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.
- (3) Ruang dalam bangunan harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.
- (4) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang bangunan gedung atau bagian bangunan gedung harus tetap memenuhi ketentuan penggunaan bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan dan penghuninya.
- (5) Pengaturan ketinggian pekarangan adalah apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir yang ditetapkan oleh Balai Sungai setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (6) Tinggi lantai dasar suatu bangunan diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- (7) Apabila tinggi tanah pekarangan berada dibawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan curam atau perbedaan tinggi yang besar pada asli suatu tanah perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (8) Permukaan atas dari lantai denah (dasar):
  - a. Sekurang-kurangnya 15 cm di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
  - b. Sekurang-kurangnya 25 cm di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan.
  - c. Dalam hal-hal yang luar biasa, ketentuan dalam huruf a, tidak berlaku jika letak lantai-lantai itu lebih tinggi dari 60 cm di atas tanah yang ada di sekelilingnya, atau untuk tanah-tanah yang miring.

#### Pasal 34

- (1) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan ruang terbuka hijau yang seimbang dan serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diwujudkan dalam

pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana luar bangunan gedung

- (2) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP)
  - b. Persyaratan ruang sempadan bangunan gedung
  - c. Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan.
  - d. Ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan.
  - e. Daerah hijau pada bangunan.
  - f. Tata tanaman.
  - g. Sirkulasi dan fasilitas parkir
  - h. Pertandaan (Signage)
  - i. Pencahayaan ruang luar bangunan gedung

#### Pasal 35

- (1) Ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP) sebagai ruang yang berhubungan langsung dan terletak pada persil yang sama dengan bangunan gedung berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetik sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas (amenitas).
- (2) Persyaratan RTHP ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Brebes tentang Rencana Tata Ruang (RTRW dan RDTR) dan Peraturan tentang Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) langsung atau tidak langsung dalam bentuk GSB, KDB, KDH, KLB, sirkulasi dan fasilitas parkir dan ketetapan lainnya bersifat mengikat semua pihak yang berkepentingan.
- (3) Sebelum persyaratan RTHP ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) maka Bupati dapat menerbitkan penetapan sementara sebagai acuan bagi penerbitan IMB.

#### Pasal 36

- (1) Persyaratan Ruang Sempadan depan bangunan gedung harus mengindahkan keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan dalam RTRW, RDTRK dan/atau RTBL, yang mencakup pagar dan gerbang, tanaman besar/pohon dan bangunan penunjang.
- (2) Terhadap persyaratan ruang sempadan depan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditetapkan karakteristik lansekap jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan depan bangunan, pagar, jalur pajalan kaki, jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan dan sarana utilitas umum lainnya.

#### Pasal 37

- (1) Persyaratan Tapak Besmen terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf c berupa kebutuhan besmen dan besman koefisien tapak besmen (KTB) ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah.
- (2) Untuk penyediaan RTHP yang memadai, lantai besmen pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan diatas tanah dan atap besmen kedua harus berkedalaman sekurang kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah.

#### Pasal 38

- (1) Daerah hijau bangunan (DHB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf e dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.
- (2) DHB merupakan bagian dari kewajiban pemohonan IMB untuk menyediakan RHTP dengan luas maksimum 25% RHTP.

#### Pasal 39

Tata Tanaman meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kestabilan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya.

#### Pasal 40

- (1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai standar teknis yang telah ditetapkan.
- (2) Fasilitas parkir tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan.
- (3) Sistem sirkulasi harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal bangunan serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.

#### Pasal 41

- (1) Pertandaan (Signage) yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kavling dan atau ruang publik harus tidak boleh mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan.
- (2) Bupati dapat mengatur lebih lanjut pengaturan tentang pertandaan (signage) dalam Peraturan Bupati.

#### Pasal 42

- (1) Pencahayaan ruang luar bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf i harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenity dan komponen promosi.
- (2) Pencahayaan yang dihasilkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari penerangan jalan umum.

#### Paragraf 4

#### Pengendalian Dampak Lingkungan

#### Pasal 43

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting harus dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (2) Kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang tidak mengganggu atau tidak menimbulkan dampak besar dan penting tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL tetapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL).
- (3) Kegiatan yang memerlukan AMDAL, UKL dan UPL dilakukan sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

#### Paragraf 5

#### Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

#### Pasal 44

- (1) RTBL memuat program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi dan ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
- (2) Program bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat jumlah, jenis, besaran dan luasan bangunan, kebutuhan RTH, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun yang baru.
- (3) Rencana umum dan panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/ kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpejalan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan dan ruang terbuka hijau.
- (4) Rencana investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan arahan program investasi bangunan gedung dan lingkungannya yang disusun berdasarkan program bangunan dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana yang memperhitungkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan dalam proses pengendalian investasi dan pembiayaan dalam penataan lingkungan/kawasan, dan merupakan rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan atau pun menghitung tolok ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (5) Ketentuan pengendalian rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau masa pemberlakuan RTBL sesuai dengan kapasitasnya dalam suatu sistem yang disepakati bersama, dan berlaku sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk mengukur tingkat keberhasilan kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (6) Pedoman pengendalian pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan/kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
- (7) RTBL disusun berdasarkan pada pola penanganan penataan bangunan gedung dan lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat dan dapat dilakukan melalui

kemitraan Pemerintah Daerah dengan swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan bersangkutan dengan mempertimbangkan pendapat para ahli dan masyarakat.

- (8) Pola penataan bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi pembangunan baru (*new development*), pembangunan sisipan parsial (*infill development*), peremajaan kota (*urban renewal*), pembangunan kembali wilayah perkotaan (*urban redevelopment*), pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan (*urban revitalization*), dan pelestarian kawasan.
- (9) RTBL yang didasarkan pada berbagai pola penataan bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) ini ditujukan bagi berbagai status kawasan seperti kawasan baru yang potensial berkembang, kawasan terbangun, kawasan yang dilindungi dan dilestarikan, atau kawasan yang bersifat gabungan atau campuran dari ketiga jenis kawasan pada ayat ini.
- (10) RTBL ditetapkan dengan peraturan Bupati.

#### Paragraf 6

#### Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

#### Pasal 45

Persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri dari persyaratan keselamatan bangunan gedung, persyaratan kesehatan bangunan gedung, persyaratan kenyamanan bangunan gedung dan persyaratan kemudahan bangunan gedung.

#### Pasal 46

Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan, persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran dan persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir.

#### Pasal 47

1. Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 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. Struktur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus kokoh, stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan pelayanan selama umur yang direncanakan dengan mempertimbangkan:
  - a. fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung;
  - b. pengaruh aksi sebagai akibat dari beban yang bekerja selama umur layanan struktur baik beban muatan tetap maupun sementara yang timbul akibat gempa, angin, korosi, jamur dan serangga perusak;
  - c. pengaruh gempa terhadap substruktur maupun struktur bangunan gedung sesuai zona gempanya;
  - d. struktur bangunan yang direncanakan secara daktail pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
  - e. struktur bawah bangunan gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi likuifaksi, dan;
  - f. keandalan bangunan gedung.

3. Pembebanan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan dengan menggunakan SNI 03-1726-2002 Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; SNI 03-1727-1989 Tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; atau standar baku dan/atau pedoman teknis.
4. Struktur atas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan standar sebagai berikut:
  - a. konstruksi beton: SNI 03-1734-1989 Tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2847-1992 Tata cara penghitungan struktur beton untuk bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3430-1994 Tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3976-1995 Tata cara pengadukan pengecoran beton, atau edisi terbaru, SNI 03-2834-2000 Tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, atau edisi terbaru, SNI 03-3449-2002 Tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan, atau edisi terbaru; tata cara perencanaan dan pelaksanaan konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung, metode pengujian dan penentuan parameter perencanaan tahan gempa konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung dan spesifikasi sistem dan material konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung;
  - b. konstruksi baja: SNI 03-1729-2002 Tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja, dan tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama masa konstruksi;
  - c. konstruksi kayu: SNI 03-2407-1944 Tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk bangunan gedung, dan tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu;
  - d. konstruksi bambu: mengikuti kaidah perencanaan konstruksi berdasarkan pedoman dan standar yang berlaku, dan
    - e. konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus.
5. Struktur bawah bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam.
6. Pondasi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus direncanakan sehingga dasarnya terletak di atas lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya bangunan gedung tidak mengalami penurunan yang melampaui batas.
7. Pondasi dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang terletak cukup jauh di bawah permukaan tanah sehingga pengguna pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi.
8. Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
9. Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan pemeriksaan berkala tingkat keandalan bangunan gedung sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
10. Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna bangunan gedung serta sesuai dengan SNI terkait.

#### Pasal 48

1. Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi sistem proteksi aktif, sistem proteksi pasif, persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran, persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya, persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung, persyaratan instalasi bahan bakar gas dan manajemen penanggulangan kebakaran.

2. Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif yang meliputi sistem pemadam kebakaran, sistem deteksi dan alarm kebakaran, sistem pengendali asap kebakaran dan pusat pengendali kebakaran.
3. Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dengan mengikuti SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan SNI 03-1746-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.
4. Persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan sesuai dengan SNI 03-1735-2000 Tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, dan SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.
5. Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan SNI 03-6573-2001 Tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.
6. Persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan ke luar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya harus sesuai dengan Undang-undang Nomor 32 tahun 1999 tentang Telekomunikasi dan Peraturan Pemerintah Nomor 53 tahun 2000 tentang Telekomunikasi Indonesia.
7. Persyaratan instalasi bahan bakar gas meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

8. Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran bangunan gedung.

#### Pasal 49

1. Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan meliputi persyaratan instalasi proteksi petir dan persyaratan sistem kelistrikan.
2. Persyaratan instalasi proteksi petir harus memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan dan pemeliharaan serta memenuhi SNI 03-7015-2004 Sistem proteksi petir pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis lainnya.
3. Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan dan memenuhi SNI 04-0227-1994 Tegangan standar, atau edisi terbaru, SNI 04-0225-2000 Persyaratan umum instalasi listrik, atau edisi terbaru, SNI 04-7018-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga, atau edisi terbaru dan SNI 04-7019-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis lainnya.

#### Paragraf 7

#### Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

#### Pasal 50

Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi dan penggunaan bahan bangunan.

#### Pasal 51

- (1) Sistem penghawaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 dapat berupa 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 fungsinya.
- (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) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami dan kisi kisi pada pintu dan jendela.
- (5) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem ventilasi dan/atau standar teknis terkait.
- (6) Sistem Ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang tidak dapat memenuhi syarat;
- (7) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsinya.

#### Pasal 52

- (1) Sistem pencahayaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi tiap tiap ruangan dalam bangunan gedung.

- (3) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. mempunyai tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau/pantulan.
  - b. sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi.
  - c. harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan.
- (4) Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti SNI 03-6197-2000 Konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2396-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6575-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis terkait.

#### Pasal 53

- (1) Sistem sanitasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 50 dapat berupa sistem air minum dalam bangunan gedung, sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor, persyaratan instalasi gas medik persyaratan penyaluran air hujan, persyaratan fasilitas sanitasi dalam bangunan gedung (saluran pembuangan air kotor, tempat sampah, penampungan sampah dan/atau pengolahan sampah).
- (2) Sistem air minum dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya,.
- (3) Persyaratan air minum dalam bangunan gedung harus mengikuti :
  - a. kualitas air minum sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.1 tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Pengolahan Air Minum (SPAM) dan Peraturan Menteri Kesehatan No.907 tahun 2002 tentang Syarat syarat dan Pengawasan Kualitas Air Minum dan Pedoman Plumbing;

- b. SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru, dan;
- c. Pedoman dan/atau pedoman teknis terkait.

#### Pasal 54

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (2) Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis terkait.
- (3) Persyaratan teknis sistem air limbah harus mengikuti SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2398-2002 Tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan, atau edisi terbaru, SNI 03-6379-2000 Spesifikasi dan pemasangan perangkap bau, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis terkait.

#### Pasal 55

- (1) Persyaratan instalasi gas medik wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbarik, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya.
- (2) Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vacuum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharaannya.
- (3) Persyaratan instalasi gas medik harus mengikuti SNI 03-7011-2004 Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan atau edisi terbaru dan/atau standar baku/pedoman teknis terkait.

#### Pasal 56

- (1) Sistem air hujan sebagaimana dimaksud dalam pasal 50 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air ke dalam tanah pekarangan dan /atau dialirkan ke dalam sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.
- (3) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (4) Persyaratan penyaluran air hujan harus mengikuti ketentuan SNI 03-6481-2000 Sistem plambing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2453-2002 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, SNI 03-2459-2000 Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, dan standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung atau standar baku dan/atau pedoman terkait.

#### Pasal 57

- (1) Sistem pembuangan kotoran, dan sampah dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 50 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada bangunan gedung dengan memperhitungkan fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan wadah dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.

- (4) ~~Bagi~~ Pengembang perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkutan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada.
- (5) Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas.
- (6) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratorium dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

#### Pasal 58

- (1) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 50 harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan serta penggunaannya dapat menunjang pelestarian lingkungan.
- (2) Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak penting harus memenuhi kriteria:
  - a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan pengguna bangunan gedung,
  - b. tidak menimbulkan efek silau bagi pengguna, masyarakat dan lingkungan sekitarnya,
  - c. tidak menimbulkan efek peningkatan temperatur,
  - d. sesuai dengan prinsip konservasi,
  - e. ramah lingkungan.

#### Paragraf 8

#### Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

#### Pasal 59

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kenyamanan kondisi udara dalam ruang, kenyamanan pandangan, serta kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan.

#### Pasal 60

- (1) Kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud dalam pasal 59 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antar ruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.
- (2) Kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot rumah tangga, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.

#### Pasal 61

- (1) Persyaratan untuk kenyamanan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam pasal 59 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban didalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan kenyamanan kondisi udara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti SNI 03-6389-2000 Konservasi energi selubung bangunan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6196-2000 Prosedur audit energi pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung dan atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

#### Pasal 62

- (1) Persyaratan untuk kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam pasal 59 merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu bangunan gedung lain disekitarnya.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan dan dari luar ke ruang ruang tertentu dalam bangunan gedung.

- (3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan :
  - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan , tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan.
  - b. Pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan RTH.
- (4) Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan :
  - a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan.
  - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada disekitarnya. bangunan gedung dan penyediaan RTH.
  - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (5) Untuk kenyamanan pandangan pada bangunan gedung harus dipenuhi persyaratan standar teknis kenyamanan pandangan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (6) Dalam hal masih terdapat persyaratan lainnya yang belum tertampung atau belum mempunyai SNI digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis

#### Pasal 63

- (1) Kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam pasal 59 merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada didalam maupun diluar bangunan gedung.

- (3) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mengikuti persyaratan teknis, yaitu standar tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung.
- (4) Dalam hal masih ada persyaratan lainnya yang belum tertampung, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

#### Paragraf 9

#### Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

#### Pasal 64

Persyaratan kemudahan meliputi kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung serta kelengkapan sarana dan prasarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

#### Pasal 65

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 64 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah , aman dan nyaman termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung , akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Bangunan gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus.
- (4) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai yang jumlah , ukuran dan jenis

pintu, arah bukaan pintu dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah pengguna bangunan gedung.

- (5) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.
- (6) Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan bangunan gedung.

#### Pasal 66

- (1) Setiap bangunan bertingkat menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung berupa tangga, ram, lif, tangga berjalan (eskalator) atau lantai berjalan (travelator).
- (2) Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan pengguna bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung dengan ketinggian diatas 5 (lima) lantai harus menyediakan lift penumpang.
- (4) Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti SNI 03-65732001 2001 Tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung (lif), atau edisi terbaru atau penggantinya.

#### Pasal 67

Pembangunan bangunan gedung di atas/atau di bawah tanah, air atau prasarana/sarana umum, dan pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air

#### Pasal 68

- (1) Pembangunan bangunan gedung diatas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. sesuai dengan RTRW dan/atau RDTR Daerah dan/atau RTBL;
  - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawahnya dan/atau di sekitarnya;
  - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya; dan;
  - d. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (2) Pembangunan bangunan gedung dibawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
    - a. sesuai dengan RTRW dan /atau RDTR Daerah dan/atau RTBL;
    - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal ;
    - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawah tanah;
    - d. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan;dan;
    - e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
  - (3) Pembangunan bangunan gedung dibawah dan/atau diatas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
    - a. sesuai dengan RTRW dan /atau RDTR Daerah dan/atau RTBL;
    - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
    - c. tidak meminimalkan pencemaran ;
    - d. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan,dan;
    - e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
  - (4) Pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
    - a. sesuai dengan RTRW dan /atau RDTR Daerah dan/atau RTBL;
    - b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
    - c. khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau standar teknis tentang ruang bebas udara tegangan tinggi dan Standard Nasional Indonesia (SNI) no. 04-6950-2003 dan;

- d. khusus menara telekomunikasi harus mengikuti Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi . yang dikeluarkan oleh SKB 4 Menteri (Dalam Negeri nomor 18 Tahun 2009, Pekerjaan Umum nomor 07/PRT/M/2009, Kominfo nomor 3/P/2009 dan BKPM nomor 3/P/2009) tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi. (masuk penjelasan)
- e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.

Bagian Keempat

Bangunan Gedung Adat

Paragraf 1

**Umum**

Pasal 69

- (1) Bangunan gedung adat harus dibangun berdasarkan kaidah hukum adat atau tradisi masyarakat hukum adat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.
- (2) Pemerintah Daerah dapat menetapkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis tersendiri untuk bangunan rumah adat dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 2

Kearifan Lokal

Pasal 70

Penyelenggaraan bangunan rumah adat selain memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 harus memperhatikan kearifan lokal dan sistem nilai yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya.

**Paragraf 3**  
**Kaidah Tradisional**

Pasal 71

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

Paragraf 4

Pemanfaatan simbol tradisional pada bangunan gedung baru

Pasal 72

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

- (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai penggunaan simbol tradisional pada bangunan gedung diatur dalam peraturan Bupati.

#### Bagian Kelima

#### Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat.

#### Pasal 73

- (1) Bangunan gedung semi permanen dan darurat merupakan bangunan gedung yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen dan darurat yang dapat ditingkatkan menjadi permanen.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap dapat menjamin keamanan, keselamatan, kemudahan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya.
- (3) Tata cara penyelenggaraan bangunan gedung semi permanen dan darurat diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.
- (4) Bupati dapat menerbitkan IMB sementara bangunan gedung semi permanen untuk fungsi kegiatan utama dan/atau fungsi kegiatan penunjang.
- (5) Fungsi kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- kegiatan pameran berupa bangunan gedung anjungan; dan
  - kegiatan penghunian berupa bangunan gedung rumah tinggal.
- (6) Fungsi kegiatan penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- kegiatan penghunian berupa basecamp;
  - kegiatan pembangunan berupa direksi keet atau kantor dan gudang proyek; dan
  - kegiatan pameran/promosi berupa mock-up rumah sederhana, rumah pasca gempa bumi, rumah pre-cast, rumah knock down.
  - kegiatan penanganan bencana berupa pos penanggulangan dan bantuan, dapur umum;
  - kegiatan mandi, cuci, dan kakus; dan

- (7) Bangunan gedung semi permanen dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan:
- fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun;
  - sifat konstruksinya semi permanen; dan
  - masa pemanfaatan maksimum 3 (tiga) tahun yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.
- (8) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditingkatkan menjadi bangunan gedung permanen sepanjang letaknya sesuai dengan peruntukan lokasi dan memenuhi pedoman dan standar teknis konstruksi bangunan gedung yang berlaku.
- (9) Bangunan gedung darurat dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan:
- fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan 3 (tiga) yang sampai 5 (lima) tahun;
  - sifat struktur darurat; dan
  - masa pemanfaatan maksimum 6 (enam) bulan yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.
- (10) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibongkar setelah selesai pemanfaatan atau perpanjangan pemanfaatannya.

#### Bagian Keenam

#### Bangunan Gedung Di Lokasi Yang Berpotensi Bencana Alam

#### Paragraf 1

#### Di lokasi pantai

#### Pasal 74

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana yang berasal dari laut harus sesuai dengan peraturan zonasi untuk kawasan rawan gelombang pasang.

- (2) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, pemerintah daerah dapat menetapkan peraturan zonasi untuk kawasan rawan bencana gelombang pasang.
- (3) Pemerintah daerah dapat menetapkan suatu lokasi sebagai daerah bencana dan menetapkan larangan membangun pada batas tertentu atau tak terbatas dengan pertimbangan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.
- (4) Pemerintah Daerah dapat menetapkan persyaratan khusus tata cara pembangunan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana yang berasal dari laut apabila daerah tersebut dinilai membahayakan.

#### Paragraf 2

Di lokasi jalur gempa dan lokasi bencana alam geologi

#### Pasal 75

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana gempa bumi harus sesuai dengan Peta Hazard Gempa Indonesia 2010.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi gempa memperhatikan peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam gempa.
- (3) Untuk daerah sesar gempa tidak diperbolehkan didirikan bangunan.
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana geologi dan longsor memperhatikan peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam geologi dan longsor.
- (5) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan bencana geologi dan longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, pemerintah daerah dapat menetapkan dengan keputusan suatu lokasi yang berpotensi bencana geologi dan longsor.

#### Paragraf 3

Di lokasi lokasi bencana longsor

#### Pasal 76

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi longsor memperhatikan peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam longsor.
- (2) Bangunan di lokasi rawan longsor diatur dengan ketentuan antara lain :
  - a) Tidak mencetak sawah dan membuat kolam pada lereng bagian atas di dekat pemukiman. Penggunaan terasering (sengkedan) pada lereng yang terjal bila membangun permukiman.
  - b) Menutup retakan tanah dan dipadatkan agar air tidak masuk ke dalam tanah melalui retakan. Tidak melakukan penggalian di bawah lereng terjal.
  - c) Tidak menebang pohon di lereng dan tidak membangun rumah di bawah tebing.
  - d) Tidak mendirikan permukiman di tepi lereng yang terjal (lebih dari 45%) dan melakukan pembangunan rumah yang benar di lereng bukit.
  - e) Jangan mendirikan bangunan di bawah tebing yang terjal dan tidak boleh melakukan pembangunan rumah yang salah di lereng bukit.
  - f) Jangan memotong tebing jalan menjadi tegak dan jangan mendirikan rumah di tepi sungai yang rawan erosi.
  - g) Pembangunan secara khusus bangunan-bangunan pengendali erosi (misalnya plengsengan) sepanjang lereng gunung yang mudah tererosi;
  - h) Pelarangan kawasan terbangun.
- (3) Tata cara dan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung pada lokasi bencana rawan longsor diatur di dalam Peraturan Bupati.

#### Paragraf 4

Di lokasi gunung berapi

#### Pasal 77

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana gunung berapi harus sesuai dengan peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam geologi.
- (2) Potensi bencana letusan gunung berapi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa letusan yang menimbulkan hujan abu, awan panas, gas beracun atau banjir lahar dingin.
- (3) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam letusan gunung berapi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Bupati dapat menetapkan dengan keputusan larangan hunian dalam jarak tertentu pada suatu lokasi yang berpotensi bencana gunung berapi.

#### Pasal 78

Tata cara dan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76 dan Pasal 77 diatur dalam Peraturan Bupati.

## **BAB IV PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 79

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian serta pembongkaran.
- (2) Kegiatan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui proses perencanaan teknis dan proses pelaksanaan konstruksi.

- (3) Kegiatan pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi, dan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung
- (4) Kegiatan pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran serta kegiatan pengawasannya.
- (5) Kegiatan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran serta pengawasan pembongkaran.
- (6) Didalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (7) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung .

### Bagian Kedua

#### Kegiatan Pembangunan

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 80

Kegiatan pembangunan bangunan gedung dapat diselenggarakan secara swakelola atau menggunakan penyedia jasa di bidang perencanaan, pelaksanaan dan/atau pengawasan.

Pasal 81

- (1) Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung secara swakelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototip.
- (2) Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan teknis kepada pemilik bangunan gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototip.
- (3) Pengawasan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam rangka kelaikan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 2

Perencanaan Teknis

Pasal 82

- (4) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar bangunan gedung harus berdasarkan pada perencanaan teknis yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
- (5) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perencanaan teknis untuk bangunan gedung hunian tunggal sederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana, dan bangunan gedung darurat.
- (6) Pemerintah Daerah dapat menetapkan jenis bangunan gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur didalam Peraturan Bupati.
- (7) Perencanaan bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya.
- (8) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

Paragraf 3

Dokumen Rencana Teknis

Pasal 83

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung dapat meliputi :
  - a. rencana teknis arsitektur
  - b. struktur dan konstruksi
  - c. mekanikal/elektrikal
  - d. Gambar detail
  - e. syarat syarat umum dan syarat teknis,
  - f. rencana anggaran biaya pembangunan;
  - g. laporan perencanaan.
- (2) Dokumen rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai , disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan hal hal sebagai berikut :
  - a. pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) untuk bangunan gedung untuk kepentingan umum
  - b. pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting
  - c. koordinasi dengan pemerintah daerah, dan mendapatkan pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah.
- (4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.

- (5) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (6) Berdasarkan pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Bupati menerbitkan IMB.

#### Paragraf 4

#### Pengaturan Retribusi IMB

#### Pasal 84

Pengaturan retribusi Ijin Mendirikan Bangunan akan diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Paragraf 5

#### Tata Cara Penerbitan IMB

#### Pasal 85

- (1) Permohonan IMB disampaikan kepada Bupati dengan dilampiri persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11 dan Pasal 12.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. surat bukti tentang status hak atas tanah;
  - b. surat bukti tentang status kepemilikan bangunan gedung;
  - c. dokumen/surat terkait.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. data umum bangunan gedung, dan
  - b. rencana teknis bangunan gedung.

- (4) Data umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berisi informasi mengenai:
  - a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
  - b. luas lantai dasar bangunan gedung;
  - c. total luas lantai bangunan gedung;
  - d. ketinggian/jumlah lantai bangunan gedung;
  - e. rencana pelaksanaan.

- (5) Rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari:

- a. Rencana teknis bangunan gedung pada umumnya, meliputi:
  - 1) bangunan hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, rumah deret sederhana);
  - 2) bangunan hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 lantai;
  - 3) bangunan hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana atau 2 lantai atau lebih dan gedung lainnya pada umumnya.
- b. Rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- c. Rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus.
- d. Rencana teknis bangunan gedung bangunan diplomatik.

#### Pasal 86

- (1) Bupati memeriksa dan menilai syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 serta status/keadaan tanah dan/atau bangunan untuk dijadikan sebagai bahan persetujuan pemberian IMB.
- (2) Bupati menetapkan retribusi IMB berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pemeriksaan dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.

- (4) Pemeriksaan dan penilaian permohonan IMB untuk bangunan gedung yang memerlukan pengelolaan khusus atau mempunyai tingkat kompleksitas yang dapat menimbulkan dampak kepada masyarakat dan lingkungan paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.
- (5) Berdasarkan penetapan retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemohon IMB melakukan pembayaran retribusi IMB ke kas daerah dan menyerahkan tanda bukti pembayarannya kepada Bupati.
- (6) Bupati menerbitkan IMB paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya bukti pembayaran retribusi IMB oleh Bupati.
- (7) Ketentuan mengenai IMB berlaku pula untuk rumah adat kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Daerah dengan mempertimbangkan faktor nilai tradisional dan kearifan lokal yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.

#### Pasal 87

- (1) Sebelum memberikan persetujuan atas persyaratan administrasi dan persyaratan teknis Bupati dapat meminta pemohon IMB untuk menyempurnakan dan/atau melengkapi persyaratan yang diajukan.
- (2) Bupati dapat menyetujui, menunda, atau menolak permohonan IMB yang diajukan oleh pemohon.

#### Pasal 88

- (1) Bupati dapat menunda menerbitkan IMB apabila:
  - a. Bupati masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai, khususnya persyaratan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan;
  - b. Bupati sedang merencanakan rencana bagian kota atau rencana terperinci kota.

- (2) Penundaan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali untuk jangka waktu tidak lebih dari 2 (dua) bulan terhitung sejak penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Bupati dapat menolak permohonan IMB apabila bangunan gedung yang akan dibangun:
  - a. Tidak memenuhi persyaratan administratif dan teknis;
  - b. Penggunaan tanah yang akan didirikan bangunan gedung tidak sesuai dengan rencana kota;
  - c. Mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
  - d. Mengganggu lalu lintas, aliran air, cahaya pada bangunan sekitarnya yang telah ada, dan
  - e. Terdapat keberatan dari masyarakat.
- (4) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan alasannya.

#### Pasal 89

- (1) Surat penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (3) harus sudah diterima pemohon dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah surat penolakan dikeluarkan Bupati.
- (2) Pemohon dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan keberatan kepada Bupati.
- (3) Bupati dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memberikan jawaban tertulis terhadap keberatan pemohon.
- (4) Jika pemohon tidak melakukan hak sebagaimana maksud pada ayat (2) pemohon dianggap menerima surat penolakan tersebut.
- (5) Jika Bupati tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati dianggap menerima alasan keberatan pemohon sehingga Bupati harus menerbitkan IMB.

- (6) Pemohon dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila Bupati tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

#### Pasal 90

- (1) Bupati dapat mencabut IMB apabila:
- a. Pekerjaan bangunan gedung yang sedang dikerjakan terhenti selama 3 (tiga) bulan dan tidak dilanjutkan lagi berdasarkan pernyataan dari pemilik bangunan.
  - b. IMB diberikan berdasarkan data dan informasi yang tidak benar.
  - c. Pelaksanaan pembangunan menyimpang dari dokumen rencana teknis yang telah disahkan dan/atau persyaratan yang tercantum dalam izin.
- (2) Sebelum pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemegang IMB diberikan peringatan secara tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu 30 (tigapuluh) hari dan diberikan kesempatan untuk mengajukan tanggapannya.
- (3) Apabila peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diperhatikan dan ditanggapi dan/atau tanggapannya tidak dapat diterima, Bupati dapat mencabut IMB bersangkutan.
- (4) Pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam bentuk surat keputusan Bupati yang memuat alasan pencabutannya.

#### Pasal 91

- (1) IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan tersebut di bawah ini:
- a. Memperbaiki bangunan gedung dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula antara lain:
    - 1) Memplester;
    - 2) Memperbaiki retak bangunan;
    - 3) Memperbaiki daun pintu dan/atau daun jendela;

- 4) Memperbaiki penutup udara tidak melebihi 1 m<sup>2</sup>;
- 5) Membuat pemindah halaman tanpa konstruksi;
- 6) Memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan utilitas;
- 7) Mengubah bangunan sementara.

- b. Memperbaiki saluran air hujan dan selokan dalam pekarangan bangunan;
  - c. Membuat bangunan yang sifatnya sementara bagi kepentingan pemeliharaan ternak dengan luas tidak melebihi garis sempadan belakang dan samping serta tidak mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
  - d. Membuat pagar halaman yang sifatnya sementara (tidak permanen) yang tingginya tidak melebihi 120 (seratus dua puluh) centimeter kecuali adanya pagar ini mengganggu kepentingan orang lain atau umum.
  - e. Membuat bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu.
- (2) Pekerjaan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap dipersyaratkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85.
- (3) Tata cara mengenai perizinan bangunan gedung diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

#### Paragraf 6

#### Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

#### Pasal 92

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya.
- (2) Penyedia Jasa perencana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
- a. Perencana arsitektur

- b. Perencana stuktur
  - c. Perencana mekanikal
  - d. Perencana elektrikal
  - e. Perencana pemipaan (plumber);
  - f. Perencana proteksi kebakaran
  - g. Perencana tata lingkungan
- (3) Pemerintah Daerah dapat menetapkan jenis bangunan gedung yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur didalam Peraturan Bupati.
- (4) Lingkup pelayanan jasa perencanaan rencana teknis bangunan gedung meliputi :
- a. penyusunan konsep perencanaan;
  - b. prarencana;
  - c. pengembangan rencana;
  - d. rencana detail;
  - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
  - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
  - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, dan;
  - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung .
- (5) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

#### Bagian Ketiga

#### Pelaksanaan Konstruksi

#### Paragraf 1

#### Pelaksanaan Konstruksi

#### Pasal 93

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB dan dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan.
- (3) Pelaksana bangunan gedung adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut peraturan perundang-undangan kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana bangunan diwajibkan mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam IMB.

#### Pasal 94

Untuk memulai pembangunan, pemilik IMB wajib mengisi lembaran permohonan pelaksanaan bangunan, yang berisikan keterangan meliputi:

- a. Nama dan Alamat
- b. Nomor IMB
- c. Lokasi Bangunan
- d. Pelaksana atau Penanggung jawab pembangunan.

#### Pasal 95

Pelaksanaan konstruksi didasarkan pada dokumen rencana teknis yang sesuai dengan IMB .

#### Pasal 96

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung terdiri atas kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Pemerintah Daerah, kegiatan persiapan lapangan, kegiatan

konstruksi , kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan .

- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi dan semua pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi meliputi kegiatan pelaksanaan konstruksi di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (shop drawings) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan (as built drawings) serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi .
- (5) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud bangunan gedung yang laik fungsi yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan (as built drawings), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung ,peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
- (6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik bangunan gedung atau penyedia Jasa/ pengembang mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Laik Fungsi(SLF) bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.

#### Paragraf 2

#### Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

#### Pasal 97

- (1) Pelaksanaan konstruksi dapat diawasi oleh pemilik bangunan sendiri, petugas pengawas pelaksanaan konstruksi atau penyedia jasa pengawasan.

- (2) Pengawasan bangunan meliputi pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, dan IMB.

#### Pasal 98

- (3) Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 berwenang:
  - a. Memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenal dan surat tugas.
  - b. Menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan, rencana kerja syarat-syarat dan IMB.
  - c. Memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum.
  - d. Menghentikan pelaksanaan konstruksi, dan melaporkan kepada instansi yang berwenang.
- (4) Pengawasan konstruksi bangunan gedung dapat berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (5) Pengawasan/MK bangunan gedung dapat dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan/MK bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (6) Lingkup pelayanan jasa pengawasan/MK bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar yang berlaku.
- (7) Pemberian tugas kepada penyedia jasa pengawasan/MK dilakukan dengan ikatan kerja tertulis.
- (8) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan pada tahap pelaksanaan konstruksi meliputi:
  - a. pengawasan biaya;
  - b. pengawasan mutu;
  - c. pengawasan waktu; dan
  - d. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung setelah pelaksanaan konstruksi selesai untuk memperoleh SLF bangunan gedung.

(9) Kegiatan manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dari tahap perencanaan teknis hingga pelaksanaan konstruksi meliputi:

- a. pengendalian biaya;
- b. pengendalian mutu;
- c. pengendalian waktu; dan

pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung setelah pelaksanaan konstruksi selesai untuk memperoleh SLF bangunan gedung.

#### Paragraf 3

#### Sertifikat Laik Fungsi (SLF)

#### Pasal 99

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung, sebelum memanfaatkan bangunannya wajib memiliki Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
- (2) Sertifikat Laik Fungsi diterbitkan oleh Pemerintah Daerah melalui Permohonan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
- (3) Prosedur, tata cara dan persyaratan penerbitan dan permohonan SLF diatur dengan peraturan Bupati;
- (4) SLF berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tunggal dan rumah tinggal deret dan 5 (lima) tahun untuk bangunan lainnya serta wajib diperpanjang untuk jangka waktu yang sama;
- (5) Pemilik dan atau pengguna bangunan gedung dan bangunan bukan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi kepada pemerintah daerah paling lama 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku SLF berakhir;
- (6) Terhadap bangunan – bangunan yang berdiri sendiri atau sedang dalam proses pembangunan sebelum bangunan ini ditetapkan, yang telah memiliki IMB namun belum memiliki SLF diwajibkan untuk membuat SLF

#### Paragraf 4

#### Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 100

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud ada ayat (1) dapat dilakukan oleh pemilik /pengguna bangunan gedung atau penyedia jasa atau Pemerintah Daerah.

#### Pasal 101

- (1) Pemilik/pengguna bangunan yang memiliki unit teknis dengan SDM yang memiliki sertifikat keahlian dapat melakukan pemeriksaan berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan.
- (2) Pemilik/pengguna bangunan dapat melakukan ikatan kontrak dengan pengelola berbentuk badan usaha yang memiliki unit teknis dengan SDM yang bersertifikat keahlian pemeriksaan berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung.
- (3) Pemilik perorangan bangunan gedung dapat melakukan pemeriksaan sendiri secara berkala selama yang bersangkutan memiliki sertifikat keahlian.

#### Pasal 102

- (1) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana,

bangunan gedung lainnya atau bangunan gedung tertentu dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian.

- (2) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus tersebut.
- (3) Pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya dan bangunan gedung tertentu untuk kepentingan umum dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian .
- (4) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi dimaksud.
- (5) Hubungan kerja antara pemilik/pengguna bangunan gedung dan penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi atau penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan ikatan kontrak.

#### Pasal 103

- (1) Pemerintah Daerah khususnya instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung dalam proses penerbitan SLF bangunan gedung, melaksanakan pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal termasuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret dan pemeriksaan berkala bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret.
- (2) Dalam hal di instansi Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud ada ayat (1) tidak terdapat tenaga teknis yang cukup, Pemerintah Daerah dapat menugaskan penyedia jasa pengkajian

teknis konstruksi bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah tinggal deret sederhana.

- (3) Dalam hal penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia , instansi teknis pembina penyelenggara bangunan gedung dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi di bidang bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

#### Paragraf 5

#### Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung

#### Pasal 104

- (1) Penerbitan SLF bangunan gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung yang telah selesainya pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan SLF bangunan gedung yang telah pernah memperoleh SLF .
- (2) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.
- (3) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) :
  - a. Pada proses pertama kali SLF bangunan gedung :
    - 1) kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah.
    - 2) kesesuaian data aktual dengan data dalam IMB dan/atau dokumen status kepemilikan bangunan gedung.
    - 3) kepemilikan dokumen IMB.
  - b. Pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung :
    - 1) kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan bangunan gedung.

- 2) kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
  - 3) kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB.
- (5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) :
- a. Pada proses pertama kali SLF bangunan gedung :
    - 1) kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk as built drawings, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal dan dokumen ikatan kerja.
    - 2) pengujian lapangan (on site) dan atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis yang akurat sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
  - b. Pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung :
    - 1) kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil pemeriksaan berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana bangunan gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan.
    - 2) pengujian lapangan (on site) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada struktur ,komponen konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknis yang akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas , arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (6) Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama, pemeriksaan berkala.

Paragraf 6  
Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 105

Dalam penyelenggaraan bangunan gedung:

- (1) Pemerintah Daerah wajib melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib administrasi pembangunan dan tertib administrasi pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan baru dan bangunan yang telah ada.
- (3) Khusus pendataan bangunan gedung baru, dilakukan bersamaan dengan proses IMB, proses SLF dan proses sertifikat kepemilikan bangunan gedung ( SKBG ).
- (4) Bupati wajib menyimpan secara tertib data bangunan gedung sebagai arsip pemerintah daerah.
- (5) Pendataan bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh pemerintah daerah dengan berkoordinasi dengan Pemerintah .

Bagian Keempat

Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 106

Kegiatan Pemanfaatan bangunan gedung meliputi kegiatan pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF dan pengawasan pemanfaatan

Pasal 107

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB setelah pemilik memperoleh SLF .
- (2) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Paragraf 2

Pemeliharaan

Pasal 108

- (1) Kegiatan pemeliharaan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung dan/atau kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung didalam melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan proses pelelangan, pemilihan langsung atau penunjukan langsung.
- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan kedalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

Paragraf 3

Perawatan

Pasal 109

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung didalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan proses pelelangan, pemilihan langsung atau penunjukan langsung.
- (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) Hasil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.
- (5) Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4

Pemeriksaan Berkala

Pasal 110

- (1) Pemeriksaan bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung , komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan

dan perawatan dan dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF.

- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung didalam melakukan kegiatan pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai.
- (3) Lingkup layanan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. pemeriksaan dokumen administrasi , pelaksanaan , pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
  - b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung ;
  - c. kegiatan analisis dan evaluasi,dan
  - d. kegiatan penyusunan laporan.
- (4) Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak laik fungsi, SLFnya dibekukan.

#### Paragraf 5

#### Perpanjangan SLF

#### Pasal 111

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung diberlakukan untuk bangunan gedung yang telah dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan yaitu :
  - a. 20 tahun untuk rumah tinggal tunggal atau deret sampai dengan 2 lantai.;
  - b. 5 tahun untuk bangunan gedung lainnya.

- (2) Bangunan gedung hunian rumah tunggal sederhana meliputi rumah tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana tidak dikenakan perpanjangan SLF.
- (3) Pengurusan perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SLF dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Pengurusan perpanjangan SLF dilakukan setelah pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung memiliki hasil pemeriksaan /kelaikan fungsi bangunan gedung berupa :
  - a. laporan pemeriksaan berkala,laporan pemeriksaan dan perawatan bangunan gedung;
  - b. daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung; dan
  - c. dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi
- (5) Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung dengan dilampiri dokumen:
  - a. surat permohonan perpanjangan SLF;
  - b. Surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung yang ditandatangani diatas meterai yang cukup;
  - c. as built drawings;
  - d. fotokopi IMB bangunan gedung atau perubahannya;
  - e. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
  - f. fotokopi dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
  - g. rekomendasi dari nstansi teknis yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus; dan
  - h. dokumen SLF bangunan gedung yang terakhir.
- (6) Pemerintah Daerah menerbitkan SLF paling lama 30 hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) .
- (7) SLF disampaikan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF.

#### Pasal 112

Tata cara perpanjangan SLF diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 6

Pengawasan pemanfaatan bangunan gedung

Pasal 113

Pengawasan pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah:

- a. Pada saat pengajuan perpanjangan SLF;
- b. Adanya laporan dari masyarakat, dan;
- c. Adanya indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Paragraf 7

Pelestarian

Pasal 114

- (1) Pelestarian bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan, perawatan dan pemugaran, dan kegiatan pengawasannya sesuai dengan kaidah pelestarian .
- (2) Pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib dan menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 8

Penetapan dan pendaftaran bangunan gedung yang dilestarikan

Pasal 115

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya dapat ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan apabila telah 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 dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat masyarakat dan harus mendapat persetujuan dari pemilik bangunan gedung.
- (4) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan klasifikasinya yang terdiri atas:
  - a. klasifikasi utama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya sama sekali tidak boleh diubah.
  - b. klasifikasi madya yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya dan eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya sebagian dapat diubah tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya.
  - c. klasifikasi pratama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya aslinya boleh diubah sebagian tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama bagian utama bangunan gedung tersebut.

- (5) Pemerintah Daerah melalui Dinas terkait mencatat membidangi bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan mencatat keberadaan bangunan gedung dimaksud menurut klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

#### Paragraf 9

#### Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilestarikan

#### Pasal 116

- (1) Bangunan gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 ayat (2) dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pengguna dengan memperhatikan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan.
- (3) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dijual atau dipindah tangankan kepada pihak lain tanpa seizin Pemerintah Daerah.
- (4) Pemilik bangunan cagar budaya wajib melindungi dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya.
- (5) Pemilik bangunan gedung cagar budaya berhak memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah.
- (6) Besarnya insentif untuk melindungi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Bupati berdasarkan kebutuhan nyata.

#### Pasal 117

- (1) Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung cagar budaya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban APBD.
- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana teknis pelestarian dengan mempertimbangkan keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

#### Bagian Kelima

#### Pembongkaran

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 118

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

Paragraf 2

Penetapan Pembongkaran

Pasal 119

- (1) Pemerintah Daerah mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
  - b. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;
  - c. bangunan yang melanggar sempadan
  - d. bangunan gedung yang tidak memiliki IMB; dan/atau
  - e. Yang pemiliknya menginginkan tampilan baru.
- (3) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik/pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung wajib melakukan pengkajian teknis dan menyampaikan hasilnya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Apabila hasil pengkajian tersebut sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran atau surat persetujuan pembongkaran dari Bupati, yang memuat batas waktu dan prosedur pembongkaran serta sanksi atas pelanggaran yang terjadi.
- (6) Dalam hal pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung tidak melaksanakan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pembongkaran akan dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban biaya pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung, kecuali bagi pemilik bangunan rumah tinggal tidak mampu yang biaya pembongkarannya menjadi beban pemerintah daerah.

Paragraf 3

Rencana teknis pembongkaran

Pasal 120

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

Paragraf 4

Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 121

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung atau menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai sertifikat keahlian yang sesuai.

- (3) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan dalam surat perintah pembongkaran pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban biaya pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

Paragraf 5

Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 122

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

Bagian Keenam

Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pasca Bencana

Paragraf 1

Penanggulangan Darurat

Pasal 123

- (1) Penanggulangan darurat merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengatasi sementara waktu akibat yang ditimbulkan oleh bencana alam yang menyebabkan rusaknya bangunan gedung yang menjadi hunian atau tempat beraktivitas.
- (2) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau kelompok masyarakat.
- (3) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah terjadinya bencana alam sesuai dengan skalanya yang mengancam keselamatan bangunan gedung dan penghuninya .
- (4) Skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dalam setiap tingkatan pemerintahan yaitu:
- Presiden untuk bencana alam dengan skala nasional;
  - Gubernur untuk bencana alam dengan skala provinsi;
  - Bupati untuk bencana alam skala kabupaten.
- (5) Dalam menetapkan skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berpedoman pada peraturan perundang undangan terkait.

Paragraf 2

Bangunan gedung umum sebagai tempat penampungan

Pasal 124

- (1) Pemerintah atau Pemerintah Daerah wajib melakukan upaya penanggulangan darurat berupa penyelamatan dan penyediaan penampungan sementara.
- (2) Penampungan sementara pengungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada lokasi yang aman dari ancaman bencana dalam bentuk tempat tinggal sementara selama korban bencana mengungsi berupa tempat penampungan massal, penampungan keluarga atau individual.

- (3) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih dan fasilitas sanitasi yang memadai.
- (4) Penyelenggaraan bangunan penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam Peraturan Bupati berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan lokasi bencananya.

#### BagianKetujuh

#### Rehabilitasi Pasca Bencana

#### Pasal 125

- (1) Bangunan gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya.
- (2) Bangunan yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Rehabilitasi bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pasca bencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.
- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi dana, peralatan, material, sumber daya manusia
- (5) Persyaratan teknis rehabilitasi bangunan yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi dimasa yang akan datang dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.
- (6) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/lembaga terkait.
- (7) Tata cara dan persyaratan rehabilitasi bangunan gedung pasca bencana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

- (8) Dalam melaksanakan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan kepada pemilik bangunan yang akan direhabilitasi berupa:
  - a. Pengurangan atau pembebasan biaya IMB, atau ;
  - b. Pemberian desain prototip yang sesuai dengan karakter bencana, atau;
  - c. Pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi bangunan gedung ;
  - d. Memberi kemudahan kepada permohonan SLF.
  - e. Bantuan lainnya.
- (9) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati dapat menyerahkan kewenangan penerbitan IMB kepada pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah.
- (10) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui proses peran masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
- (11) Tata cara penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85.
- (12) Tata cara penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104.

#### Pasal 126

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

## **BAB V TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG**

## Bagian Kesatu

### Pembentukan TABG

#### Pasal 127

- (1) 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,
- (2) 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.
- (3) Tim Ahli Bangunan Gedung perlu dibentuk dengan pertimbangan bahwa dalam proses penelitian dokumen rencana teknis bangunan gedung dan dalam penyelesaian penyelenggaraan bangunan gedung tertentu diperlukan pertimbangan teknis dan masukan dari Tim Ahli Bangunan Gedung serta untuk menjamin terwujudnya bangunan gedung tertentu yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya guna mewujudkan bangunan gedung yang fungsional.
- (4) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh Bupati.
- (5) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah ditetapkan oleh Bupati selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah peraturan daerah ini dinyatakan berlaku efektif.

#### Pasal 128

- (1) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari:
  - a. Pengarah
  - b. Ketua
  - c. Wakil Ketua
  - d. Sekretaris

#### e. Anggota

- (2) Keanggotaan TABG terdiri dari unsur-unsur:
  - a. asosiasi profesi;
  - b. masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat;
  - c. perguruan tinggi;
  - d. instansi pemerintah.
- (3) Keterwakilan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, minimum sama dengan keterwakilan unsur-unsur instansi Pemerintah Daerah.
- (4) Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.
- (5) Setiap unsur diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.
- (6) Nama-nama anggota TABG diusulkan oleh asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat yang disimpan dalam database daftar anggota TABG.

## Bagian Kedua

### Tugas dan Lingkup Penugasan

#### Pasal 129

- (1) TABG mempunyai tugas:
  - a. Memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum.
  - b. Memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, TABG mempunyai fungsi:

- a. Pengkajian dokumen rencana teknis yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang;
  - b. Pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan.
  - c. Pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (3) Disamping tugas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (1), TABG dapat membantu:
- a. Pembuatan acuan dan penilaian;
  - b. Penyelesaian masalah;
  - c. Penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar.
- (4) Lingkup penugasan sebagaimana dimaksud fungsinya dalam pada ayat (2), adalah untuk beberapa fungsi dan klasifikasi bangunan sebagai berikut:
- a. Bangunan untuk fungsi umum (publik);
  - b. Bangunan dengan ketinggian 3 (tiga) lantai atau lebih;
  - c. Bangunan yang berfungsi sebagai penanda dan menjadi elemen pembentuk citra kota yang penting.

Pasal 130

- (1) Masa kerja TABG ditetapkan 1 (satu) tahun anggaran.
- (2) Masa kerja TABG dapat diperpanjang sebanyak-banyaknya 2 (dua) kali masa kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Ketiga

Pembiayaan TABG

Pasal 131

- (1) Biaya pengelolaan database dan operasional anggota TABG dibebankan pada APBD Pemerintah Daerah.
- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Biaya pengelolaan database.
  - b. Biaya operasional TABG yang terdiri dari:
    - 1) Biaya sekretariat;
    - 2) Persidangan;
    - 3) Honorarium dan tunjangan;
    - 4) Biaya perjalanan dinas.
- (3) Pelaksanaan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

**BAB VI**

**WEWENANG, TANGGUNG JAWAB DAN KEWAJIBAN**

Bagian Pertama

Wewenang Bupati

Pasal 132

Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, Bupati berwenang untuk :

- (1) menerbitkan ijin sepanjang persyaratan teknis dan administratif sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

- (2) menghentikan atau menutup kegiatan pembangunan pada suatu bangunan yang belum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan;
- (3) memerintahkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan terhadap bagian bangunan, bangun-bangunan, dan pekarangan ataupun suatu lingkungan yang membahayakan untuk pencegahan terhadap gangguan keamanan, kesehatan, dan keselamatan;
- (4) memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan atau pembongkaran sarana prasarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau lahan;
- (5) menetapkan kebijaksanaan terhadap lingkungan khusus atau lingkungan yang dikhususkan dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan atau keamanan Negara;
- (6) menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur yang berjatidiri;
- (7) menetapkan prosedur dan persyaratan serta kriteria teknis tentang penampilan bangunan;
- (8) menetapkan sebagian bidang pekarangan atau bangunan untuk penempatan, pemasangan dan pemeliharaan sarana atau prasarana lingkungan kota demi kepentingan umum;
- (9) memberikan insentif dan disinsentif sebagai bentuk pentaatan dan pembinaan yang diatur dengan ketentuan lebih lanjut.

#### Pasal 133

Berdasarkan wewenang, maka Bupati bertanggung jawab atas :

- (1) pelaksanaan penyelenggaraan bangunan gedung;
- (2) perumusan kebijakan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung, parasarana gedung dan prasarana bangunan yang berdiri sendiri;
- (3) pelayanan pengaduan dan fasilitasi penyelesaian kasus dan/atau sengketa bangunan gedung dan prasarana bangunan yang berdiri sendiri;

- (4) pelaksanaan pengawasan, pengendalian dan penegakan hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan prasarana bangunan yang berdiri sendiri;
- (5) pelaksanaan perlindungan dan pelestarian Bangunan Cagar Budaya;
- (6) pengelolaan system informasi bangunan gedung dan prasarana bangunan yang berdiri sendiri; dan
- (7) pemberdayaan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan prasarana bangunan yang berdiri sendiri.

#### Bagian Kedua

#### Kewajiban Bupati

#### Pasal 134

Dalam rangka penyelenggaraan bangunan gedung, Bupati berkewajiban :

- (1) memberikan informasi seluas-luasnya tentang penyelenggaraan bangunan gedung, prasarana gedung dan prasarana bangunan yang berdiri sendiri;
- (2) mengelola informasi penyelenggaraan bangunan gedung dan prasarana bangunan yang berdiri sendiri;
- (3) menerima, menampung, dan menindaklanjuti aspirasi masyarakat berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, parasarana gedung dan prasarana bangunan yang berdiri sendiri;
- (4) menerima dan menindaklanjuti pengaduan atau laporan atau masalah penyelenggaraan bangunan gedung dan prasarana bangunan yang berdiri sendiri sesuai dengan prosedur yang berlaku; dan
- (5) melaksanakan penegakan hukum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **BAB VII**

### **PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

#### **Paragraf 1**

Umum

Pasal 135

Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat terdiri atas :

- a. pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. pemberian masukan kepada 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.

Pasal 136

- (1) Obyek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dan/atau kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. dilakukan secara obyektif.
  - b. dilakukan dengan penuh tanggung jawab.
  - c. dilakukan dengan tidak menimbulkan gangguan kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.

- d. dilakukan dengan tidak menimbulkan kerugian kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan terhadap:
  - a. bangunan gedung yang ditengarai tidak laik fungsi
  - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan /atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya.
  - c. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan /atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya.
  - d. bangunan gedung yang ditengarai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi bangunan gedung
- (4) Hasil pantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah secara langsung atau melalui TABG.
- (5) Pemerintah Daerah wajib menanggapi dan menindak lanjuti laporan sebagai dimaksud pada ayat (4) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangandan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 137

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 huruf a dapat dilakukan oleh masyarakat melalui:
  - a. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung.
  - b. Pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.

- (2) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada :
  - a. pemerintah daerah melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban.
  - b. Pihak pemilik, pengguna atau pengelola bangunan gedung .
- (3) Pemerintah Daerah wajib menanggapi dan menindak lanjuti laporan sebagai dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

#### Pasal 138

- (1) Obyek pemberian masukan atas penyelenggaraan bangunan gedung meliputi masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung di lingkungan Pemerintah Daerah.
- (2) Pemberian masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh :
  - a. perorangan;
  - b. kelompok masyarakat;
  - c. organisasi kemasyarakatan;
  - d. masyarakat ahli; atau
  - e. masyarakat hukum adat.melalui penyampaian masukan secara tertulis.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dijadikan bahan pertimbangan bagi Pemerintah Daerah dalam menyusun dan/atau menyempurnakan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

#### Pasal 139

- (1) 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 huruf c bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan gedung dan lingkungannya.

- (2) Penyampaian pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh :
  - a. perorangan;
  - b. kelompok masyarakat;
  - c. organisasi kemasyarakatan;
  - d. masyarakat ahli; atau
  - e. masyarakat hukum adat.
- (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk RTBL gedung tertentu atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat disampaikan melalui TABG atau dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk bangunan fungsi khusus yang difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan pemerintah daerah.
- (4) Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah Daerah.

#### Paragraf 2

#### Forum dengar pendapat

#### Pasal 140

- (1) Forum dengar pendapat diselenggarakan untuk memperoleh pendapat dan pertimbangan masyarakat atas penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan tahapan kegiatan yaitu:

- a. penyusunan konsep RTBL atau rencana kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
  - b. penyebar luasan konsep atau rencana sebagaimana dimaksud pada huruf a kepada masyarakat khususnya masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL dan bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
  - c. mengundang masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf b untuk menghadiri forum dengar pendapat.
- (3) Masyarakat yang diundang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah masyarakat pada umumnya khususnya masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan penyelenggaraan bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (4) Hasil dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam dokumen risalah rapat yang ditandatangani oleh penyelenggara dan wakil dari peserta yang diundang.
- (5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berisi kesimpulan dan keputusan yang mengikat dan harus dilaksanakan oleh penyelenggara bangunan gedung.
- (6) Tata cara penyelenggaraan forum dengan pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan peraturan Bupati.

### **Paragraf 3**

Bentuk Peran Masyarakat dalam tahap rencana pembangunan

Pasal 141

Peran masyarakat dalam tahap rencana pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. penyampaian keberatan terhadap rencana pembangunan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peraturan daerah tentang RTRW Daerah, peraturan daerah tentang RDTR dan, peraturan daerah tentang peraturan zonasi.

- b. pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah dalam rencana pembangunan bangunan gedung
- c. pemberian masukan kepada pemerintah Daerah untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan bangunan gedung.

### **Paragraf 4**

Bentuk Peran Masyarakat Dalam Proses Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 142

Peran masyarakat dalam pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. Menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan;
- b. Mencegah perbuatan perseorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan;
- c. Melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf b;
- d. Melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pembangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum.
- e. Melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung.

### **Paragraf 5**

Bentuk Peran Masyarakat Dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 143

Peran masyarakat dalam pemanfaatan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- (1) Menjaga ketertiban dalam kegiatan pemanfaatan bangunan gedung;
- (2) Mencegah perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengganggu pemanfaatan bangunan gedung;
- (3) Melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung;
- (4) Melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pemanfaatan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum;
- (5) Melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung.

#### **Paragraf 6**

Bentuk Peran Masyarakat dalam Pelestarian Bangunan Gedung

Pasal 144

Peran masyarakat dalam pelestarian bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- (1) Memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang tidak terpelihara yang dapat mengancam keselamatan masyarakat, yang memerlukan pemeliharaan.
- (2) Memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung bersejarah yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya.
- (3) Memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang kurang terpelihara dan mengancam keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Melakukan gugatan ganti rugi kepada pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik didalam melestarikan bangunan gedung.

#### **Paragraf 7**

Bentuk Peran Masyarakat Dalam Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 145

Peran masyarakat dalam pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- (1) Mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atas rencana pembongkaran bangunan gedung yang masuk dalam kategori cagar budaya.
- (2) Mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung atas metode pembongkaran yang mengancam keselamatan atau kesehatan masyarakat dan lingkungannya
- (3) Melakukan gugatan ganti rugi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat dan lingkungannya akibat yang timbul dari pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung.
- (4) Melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung.

Paragraf 8

Tindak lanjut

Pasal 146

Instansi yang berwenang wajib menanggapi keluhan masyarakat dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang undangan.

Paragraf 9  
Gugatan Perwakilan

Pasal 147

- (5) Gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemantauan.
- (6) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.
- (7) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara gugatan perwakilan.
- (8) Biaya yang timbul akibat dilakukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.
- (9) Dalam hal tertentu Pemerintah Kabupaten Brebes dapat membantu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan menyediakan anggarannya di dalam APBD.

**BAB VIII**  
**PEMBINAAN**

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 148

- (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 149

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 148 ayat (1) dituangkan kedalam Peraturan Daerah atau Peraturan Bupati sebagai kebijakan Pemerintah Daerah didalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dituangkan kedalam pedoman, teknis, standar teknis bangunan gedung dan tata cara operasionalisasinya.
- (3) Di dalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan Peraturan Daerah tentang RTRW Kabupaten Brebes, Peraturan Daerah tentang RDTR, Peraturan Daerah tentang Peraturan zonasi dan dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli dibidang penyelenggaraan bangunan gedung.
- (4) Pemerintah daerah menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada penyelenggara bangunan gedung.

Bagian Ketiga

Pemberdayaan

Pasal 150

- (1) Pemberdayaan 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, penyebarluasan dan pelatihan dibidang penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 151

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

- (1) Forum dengar pendapat dengan masyarakat
- (2) Pendampingan pada saat penyelenggaraan bangunan gedung dalam bentuk kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan dan pemberian tenaga teknis pendamping.
- (3) Pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis dalam bentuk pemberian stimulan bahan bangunan yang dikelola masyarakat secara bergulir; dan/atau

- (4) Bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi daam bentuk penyiapan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

Pasal 152

Bentuk dan tata cara pelaksanaan forum dengar pendapat dengan masyarakat diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keempat

Pengawasan

Pasal 153

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah di bidang penyelenggaraan bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan IMBgedung, SLF bangunan gedung, 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 untuk meningkatkan peran masyarakat berupa tanda jasa dan/atau insentif.

## **BAB IX SANKSI ADMINISTRATIF**

### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 154

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan 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,
  - e. pembekuan izin mendirikan bangunan (IMB),
  - f. pencabutan izin mendirikan bangunan (IMB),
  - g. pembekuan sertifikat laik fungsi,
  - h. pencabutan sertifikat laik fungsi, atau
  - i. perintah pembongkaran bangunan gedung
- (2) Selain pengenaan sanksi administrasi 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 TABG.

### Bagian Kedua

#### Sanksi Administratif Pada Tahap Pembangunan

#### Pasal 155

- (1) Pemilik Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (3), Pasal 18 ayat (1) dan ayat (4), Pasal 20 ayat (1), Pasal 131 ayat (2), Pasal 141 ayat (3) dan Pasal 146 ayat (2) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik Bangunan Gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan Bangunan Gedung.
- (4) Pemilik Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari 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, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya Pemilik Bangunan Gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Pemilik Bangunan Gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total Bangunan Gedung yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

Pasal 156

- (1) Pemilik Bangunan Gedung yang melaksanakan pembangunan Bangunan Gedungnya melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan Bangunan Gedung.
- (2) Pemilik Bangunan Gedung yang tidak memiliki izin mendirikan Bangunan Gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Bagian Kedua

Sanksi Administratif Pada Tahap Pemanfaatan

Pasal 157

- (1) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (3), Pasal 19 ayat (1), Pasal 139 ayat (1) dengan sampai ayat (3), Pasal 140 ayat (2), Pasal 143 ayat (3), Pasal 148 ayat (2) dan ayat (4) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung dan pembekuan sertifikat Laik Fungsi.
- (3) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat Laik Fungsi.
- (4) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat Laik Fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat Laik Fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1 % (satu per seratus) dari nilai total Bangunan Gedung yang bersangkutan.

**BAB X**  
**KETENTUAN PIDANA**

Bagian Kesatu

Faktor Kesengajaan yang Mengakibatkan Kerugian Orang Lain

Pasal 158

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, yang mengakibatkan kerugian harta benda orang lain diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun, dan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
- (2) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, yang mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain atau mengakibatkan cacat seumur hidup diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan denda paling banyak 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, yang mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) hakim harus memperhatikan pertimbangan TABG.

Bagian Kedua

Faktor Kelalian yang Mengakibatkan Kerugian Orang Lain

Pasal 159

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan, pidana denda dan penggantian kerugian.
- (2) Pidana kurungan, pidana denda dan penggantian kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau pidana denda paling banyak 1% (satu per seratus) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
  - b. Pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak 2% (dua per seratus) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat;
  - c. Pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun atau pidana denda paling banyak 3% (tiga per seratus) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

## **BAB XI KETENTUAN PENYIDIKAN**

### Pasal 160

- (1) Penyidikan terhadap suatu kasus dilaksanakan setelah diketahui terjadi suatu peristiwa yang diduga merupakan tindak pidana bidang penyelenggaraan bangunan gedung berdasarkan laporan kejadian.
- (2) Penyidikan dugaan tindak pidana bidang penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dilakukan oleh penyidik umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **BAB XII KETENTUAN PERALIHAN**

### Pasal 161

- (1) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya peraturan daerah ini tetap diproses sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku sebelumnya.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang pada saat berlakunya peraturan daerah ini belum memiliki IMB wajib mengajukan permohonan IMB selambat-lambatnya 2(dua) tahun setelah peraturan daerah ini dinyatakan berlaku dengan dilengkapi SLF.
- (3) Untuk bangunan rumah tinggal tunggal sederhana satu lantai yang peruntukannya lahannya telah sesuai dengan rencana pola ruang dan sudah ada sebelum diberlakukannya peraturan daerah ini, maka IMB dapat diajukan pada saat akan melakukan penambahan dan/atau perubahan.
- (4) Dalam hal bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) melanggar perundang-undangan lainnya, diatur lebih lanjut oleh Peraturan Bupati.
- (5) Pemilik Bangunan gedung yang mengubah fungsi bangunan gedung yang sudah memiliki IMB wajib mengajukan permohonan IMB baru.
- (6) Dalam hal bangunan gedung yang sudah memiliki IMB namun tidak sesuai dan /atau tidak memenuhi persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan gedung sebagaimana ditentukan dalam peraturan daerah ini, maka bangunan gedung tersebut perlu dilakukan perbaikan(retrofitting) secara bertahap, yang diatur lebih lanjut melalui Peraturan Bupati.
- (7) Dalam hal bangunan gedung yang sudah memiliki IMB namun tidak memiliki SLF, secara bertahap harus mengajukan permohonan SLF yang diatur lebih lanjut melalui Peraturan Bupati.

## **BAB XIII KETENTUAN PENUTUP**

### Pasal 162

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 163

Peraturan daerah ini mulai berlaku sejak diundangkan.  
Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan peraturan daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Brebes.

Ditetapkan di Brebes

pada tanggal 9 Juli 2014

BUPATI BREBES,

Cap ttd

IDZA PRIYANTI

Diundangkan di Brebes  
Pada tanggal 9 Juli 2014  
SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN BREBES

Cap ttd

EMASTONI EZAM,SH.MH  
Pembina Utama Madya  
NIP.19590211 198703 1 005  
BERITA DAERA KABUPATEN BREBES TAHUN 2014 NOMOR 003

# **PENJELASAN**

**ATAS**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN BREBES**

**NOMOR .....TAHUN .....**

**TENTANG**

**BANGUNAN GEDUNG**

## **I. PENJELASAN UMUM**

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

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik dari pemanfaatan ruang yang karenanya setiap penyelenggaraan bangunan gedung harus berlandaskan pada pengaturan penataan ruang.

Untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus; memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung.

Peraturan Daerah ini berisi ketentuan yang mengatur berbagai aspek penyelenggaraan bangunan gedung meliputi aspek fungsi bangunan gedung, aspek persyaratan bangunan gedung, aspek hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung dalam tahapan penyelenggaraan bangunan gedung, aspek peran masyarakat, aspek pembinaan oleh pemerintah, aspek sanksi, aspek ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang berlandaskan pada ketentuan di bidang penataan ruang, tertib secara administratif dan teknis, terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

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

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

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

Dengan diketahuinya persyaratan administratif bangunan gedung oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan bangunan gedung, akan memberikan kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik.

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

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

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

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

Pengaturan peran masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi pengguna dan masyarakat di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Peran masyarakat yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dilaksanakan dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat melalui sarana yang disediakan atau melalui gugatan perwakilan.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai arah pelaksanaan bagi Pemerintah Daerah dalam melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik. Pembinaan dilakukan untuk pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan bertujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, dengan penguatan kapasitas penyelenggara bangunan gedung.

Penyelenggaraan bangunan gedung oleh penyedia jasa konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas, manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung, dan pelaksanaannya juga dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Penegakan hukum menjadi bagian yang penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan keresoan di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan ketentuan perundang-undangan lain. Pengenaan sanksi pidana dan tata cara pengenaan sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (5) dan Pasal 47 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Peraturan Daerah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai penyelenggaraan bangunan gedung sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati dengan tetap mempertimbangkan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan Daerah ini.

## II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas

### Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1) :

Cukup jelas

Ayat (2) :

huruf a.

Bangunan gedung dengan fungsi hunian dapat berupa bangunan tunggal, bangunan jamak, bangunan campuran bangunan sementara.

huruf b

Bangunan gedung fungsi keagamaan dapat berupa bangunan masjid (termasuk musholla, langgar, surau), gereja (termasuk kapel), pura, vihara, kelenteng atau dengan sebutan lain.

huruf c.

Bangunan gedung fungsi usaha dapat berupa bangunan perkantoran, bangunan perdagangan, bangunan perindustrian, bangunan perhotelan, bangunan wisata dan rekreasi, bangunan terminal, bangunan tempat penyimpanan dan sejenisnya.

huruf d.

Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya dapat berupa pelayanan pendidikan, bangunan pelayanan kesehatan, bangunan kebudayaan, bangunan laboratorium, bangunan pelayanan umum.

huruf e.

cukup jelas.

huruf f.

cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1) :

huruf a.

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal tunggal adalah bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang sisi sisinya mempunyai jarak bebas dengan bangunan gedung dan batas perpetakan lainnya.

huruf b.

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal deret adalah bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang sisi sisinya tidak mempunyai jarak bebas samping dan dinding dindingnya digunakan bersama.

huruf c

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal susun adalah bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang memiliki lebih dari satu lantai tersusun ke atas atau ke bawah tanah.

huruf d

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal sementara adalah bangunan yang dibangun untuk hunian sementara waktu sambil menunggu selesainya bangunan hunian yang bersifat permanen, misalnya bangunan untuk penampungan pengungsian dalam hal terjadi bencana alam atau bencana sosial.

Ayat (2) :

Cukup jelas

Ayat (3) :

Cukup jelas

Ayat (4) :

Cukup jelas

Ayat (5) :

Bangunan dengan tingkat kerahasiaan tinggi antara lain bangunan militer dan , istana kepresidenan, wisma negara, bangunan gedung fungsi pertahanan. gudang penyimpanan bahan berbahaya.

Bangunan dengan tingkat resiko bahaya tinggi antara lain bangunan reaktor nuklir dan sejenisnya, gudang penyimpanan bahan berbahaya.

Ayat (6)

Huruf a.

Cukup jelas

Huruf b.

Cukup jelas

Huruf c.

Cukup jelas

Huruf d.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung mal-apartmen-perkantoran-perhotelan antara bangunan gedung yang didalamnya terdapat fungsi sebagai tempat perbelanjaan, tempat hunian tetap/ apartmen , tempat perkantoran dan hotel.

Huruf e.

Cukup jelas

#### Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung. Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses izin mendirikan bangunan gedung baru.

#### Pasal 8

Ayat (1) :

Cukup jelas

Ayat (2)

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Cukup jelas

huruf c

Cukup jelas

huruf d

Cukup jelas

huruf e

Cukup jelas

huruf f

- 1) yang dimaksud dengan bangunan gedung bertingkat rendah adalah bangunan yang mempunyai ketinggian sampai dengan 2 lantai.
- 2) Yang dimaksud dengan bangunan gedung bertingkat sedang adalah bangunan yang mempunyai ketinggian 3 sampai dengan 5 lantai
- 3) Yang dimaksud dengan bangunan gedung bertingkat tinggi adalah bangunan bangunan yang mempunyai ketinggian di atas 5 lantai.

huruf g.

Cukup jelas

Huruf i.

Kepemilikan atas bangunan gedung dibuktikan antara lain dengan IMB atau surat keterangan kepemilikan bangunan pada bangunan rumah susun.

Ayat (3) :

Cukup jelas

Ayat (4) :

Cukup jelas

Ayat (5) :

Cukup jelas

Ayat (6) :

Cukup jelas

Ayat (7) :

Cukup jelas

Ayat (8) :  
Cukup jelas  
Ayat (9) :  
Cukup jelas  
Ayat (10) :  
Cukup jelas  
Ayat (11) :  
Cukup jelas  
Ayat (12) :  
Cukup jelas

Pasal 9  
Cukup jelas

Pasal 10  
Ayat (1)  
Klasifikasi bangunan gedung menjadi dasar penetapan indeks dalam rumus penghitungan retribusi IMB. Oleh karena itu setiap permohonan IMB klasifikasi bangunan gedung yang diajukan harus sudah jelas.  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas  
Ayat (6)  
Perubahan fungsi atau klasifikasi bangunan gedung harus dilakukan melalui proses perizinan baru karena perubahan tersebut akan mempengaruhi data kepemilikan bangunan gedung bersangkutan.

Pasal 11  
Cukup jelas.

Pasal 12  
Cukup jelas

Pasal 13  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
huruf a. butir 5)  
Dalam hal Pemerintah Daerah belum memiliki RTBL maka persyaratan tersebut tidak perlu diikuti.  
huruf b.  
Cukup jelas

Pasal 14  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
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.  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)

Yang dimaksud dengan ketentuan yang telah ditetapkan antara lain adalah Peraturan Daerah tentang RTRW Kabupaten Brebes, Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Daerah, Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) dan peraturan bangunan setempat.

#### Pasal 15

##### Ayat (1)

Bukti kepemilikan bangunan gedung dapat berupa bukti kepemilikan bangunan gedung atau dokumen bentuk lain sebagai bukti awal kepemilikan.

##### Ayat (2)

Cukup jelas

##### Ayat (3)

Cukup jelas

##### Ayat (4)

Cukup jelas

##### Ayat (5)

Yang dimaksud dengan persetujuan pemegang hak atas tanah adalah persetujuan tertulis yang dapat dijadikan sebagai alat bukti telah terjadi kesepakatan alih kepemilikan bangunan gedung.

##### Ayat (6)

Cukup jelas

##### Ayat (7)

#### Pasal 16

##### Ayat (1)

Cukup jelas

##### Ayat (2)

Cukup jelas

##### Ayat (3)

Cukup jelas

##### Ayat (4)

Cukup jelas

##### Ayat (5)

Cukup jelas

##### Ayat (6)

Cukup jelas

##### Ayat (7)

Cukup jelas

##### Ayat (8)

Cukup jelas

#### Pasal 17

##### Ayat (1)

Yang dimaksud dengan persetujuan adalah rekomendasi teknis.

##### Ayat (2)

Cukup jelas

##### Ayat (3)

Cukup jelas

#### Pasal 18

##### Ayat (1)

Cukup jelas

##### Ayat (2)

Yang dimaksud dengan instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung antara lain Dinas Pekerjaan Umum/ Dinas Tata Ruang/Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah/Dinas Tata Ruang dan Permukiman/Dinas Cipta Karya atau dengan sebutan lain.

##### Ayat (3)

Cukup jelas

##### Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)  
Cukup jelas  
Ayat (6)  
Cukup jelas  
Ayat (7)  
Cukup jelas

Pasal 19  
Cukup jelas

Pasal 20  
Cukup jelas.

Pasal 21  
Cukup jelas.

Pasal 22  
Ayat (1)  
Yang dimaksud dengan ketentuan tentang rencana tata ruang dan ketentuan tentang tata bangunan dan lingkungan antara lain di dalam Peraturan Daerah tentang RTRW Kabupaten Brebes, Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan/Bagian/Kecamatan Kabupaten Brebes, Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi Kabupaten Brebes, Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) kawasan/bagian wilayah Kabupaten Brebes dan peraturan bangunan setempat.  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas

Ayat (5)  
Cukup jelas

Pasal 23  
Ayat (1)  
Yang dimaksud dengan ketentuan tentang rencana tata ruang dan ketentuan tentang tata bangunan dan lingkungan antara lain di dalam Peraturan Daerah tentang RTRW Kabupaten Brebes, Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan/Bagian/Kecamatan Kabupaten Brebes, Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi Kabupaten Brebes, Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) kawasan/bagian wilayah Kabupaten Brebes dan peraturan bangunan setempat.

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

Ayat (4)  
Cukup jelas

Ayat (5)  
Cukup jelas

Pasal 24  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Yang dimaksud dengan ketentuan tentang rencana tata ruang dan ketentuan tentang tata bangunan dan lingkungan antara lain di dalam Peraturan Daerah tentang RTRW Kabupaten Brebes, Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan/Bagian/Kecamatan Kabupaten Brebes, Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi Kabupaten Brebes, Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan

Lingkungan (RTBL) kawasan/bagian wilayah Kabupaten Brebes dan peraturan bangunan setempat.

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang terkait antara lain berkenaan dengan penetapan amplop/selubung bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Zonasi kawasan untuk permukiman.

Pasal 26

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait antara lain berkenaan dengan penetapan besaran persentase ruang terbuka hijau sebagaimana diatur dalam Peraturan Zonasi kawasan untuk permukiman.

Pasal 27

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan instansi yang berwenang adalah instansi yang membidangi perhubungan udara.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi antara lain Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri yang diperintahkan oleh Undang-undang atau Peraturan Pemerintah.

Pasal 29

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 32

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Desain konstruksi atap bangunan di kawasan rawan bencana letusan gunung berapi harus dapat mencegah abu letusan gunung berapi tertahan di atas atap bangunan yang dapat membahayakan keamanan struktur bangunan gedung.

Pasal 33

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Pasal 34

Ayat (1)

Keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya merupakan salah satu pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung terhadap lingkungan sekitarnya ditinjau dari sudut sosial, budaya dan ekosistem.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 35

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 36

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 37

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 38

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 39  
Cukup jelas.

Pasal 40  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas

Pasal 41  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas

Pasal 42  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
  
Ayat (2)  
  
Cukup jelas

Pasal 43  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)

Yang dimaksud dengan instansi yang berwenang adalah instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup.

Pasal 44  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas  
Ayat (6)  
Cukup jelas  
Ayat (7)  
Cukup jelas  
Ayat (8)  
Cukup jelas  
Ayat (9)  
Cukup jelas  
Ayat (10)  
Cukup jelas

Pasal 45  
Cukup jelas

Pasal 46  
Cukup jelas

Pasal 47

- Ayat (1)
  - Cukup jelas
- Ayat (2)
  - Cukup jelas
- Ayat (3)
  - Cukup jelas
- Ayat (4)
  - Cukup jelas
- Ayat (5)
  - Cukup jelas
- Ayat (6)
  - Cukup jelas
- Ayat (7)
  - Cukup jelas
- Ayat (8)
  - Cukup jelas
- Ayat (9)
  - Cukup jelas
- Ayat (10)
  - Cukup jelas

Pasal 48

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

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Yang dimaksud dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran bangunan gedung adalah :

- a. bangunan umum termasuk apartemen, yang berpenghuni minimal 500 orang, atau yang memiliki luas minimal 5.000 m<sup>2</sup>, atau mempunyai ketinggian bangunan gedung lebih dari 8 lantai,
- b. Khusus bangunan rumah sakit yang memiliki lebih dari 40 tempat tidur rawat inap, terutama dalam mengidentifikasi dan mengimplementasikan secara proaktif proses penyelamatan jiwa manusia.
- c. Khusus bangunan industri yang menggunakan, menyimpan, atau memproses bahan berbahaya dan beracun atau bahan cair dan gas mudah terbakar, atau yang memiliki luas bangunan minimal 5.000 m<sup>2</sup>, atau beban hunian minimal 500 orang, atau dengan luas areal/site minimal 5.000 m.

Pasal 49

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

- Ayat (1)
  - Cukup jelas
- Ayat (2)
  - Cukup jelas
- Ayat (3)
  - Cukup jelas
- Ayat (4)
  - Cukup jelas
- Ayat (5)
  - Cukup jelas
- Ayat (6)
  - Cukup jelas
- Ayat (7)
  - Cukup jelas

Pasal 52

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

Pasal 53

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

Cukup jelas

Pasal 54

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

Pasal 55

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

Pasal 56

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

Pasal 57

- Ayat (1)
  - Cukup jelas
- Ayat (2)

Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas  
Ayat (6)  
Cukup jelas

Pasal 58

Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas

Pasal 59

Cukup jelas

Pasal 60

Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas

Pasal 61

Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas

Pasal 62

Ayat (1)

Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas  
Ayat (6)  
Cukup jelas

Pasal 63

Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas

Pasal 64

Cukup jelas

Pasal 65

Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)

Yang dimaksud dengan manusia berkebutuhan khusus antara lain manusia lanjut usia, penderita cacat fisik , wanita hamil, anak-anak, penderita cacat fisik sementara dan sebagainya.

- Ayat (4)  
Cukup jelas
- Ayat (5)  
Cukup jelas
- Ayat (6)  
Cukup jelas

#### Pasal 66

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

#### Pasal 67

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

#### Pasal 68

- Ayat (1)  
Cukup jelas

- Ayat (2)  
Cukup jelas
- Ayat (3)  
Cukup jelas
- Ayat (4)  
Cukup jelas
- Ayat (5)  
Cukup jelas
- Ayat (6)  
Cukup jelas
- Ayat (7)  
Cukup jelas
- Ayat (8)  
Cukup jelas
- Ayat (9)  
Cukup jelas
- Ayat (10)  
Cukup jelas

#### Pasal 69

- Ayat (1)  
Cukup jelas
- Ayat (2)  
Cukup jelas

#### Pasal 70

Kearifan lokal dan sistim nilai merupakan sikap budaya masyarakat hukum adat setempat didalam penyelenggaraan bangunan gedung rumah adat.

#### Pasal 71

- Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas

Pasal 72  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas

Pasal 73  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas  
Ayat (6)  
Cukup jelas  
Ayat (7)  
Cukup jelas  
Ayat (8)  
Cukup jelas  
Ayat (9)  
Cukup jelas

Ayat (10)  
Cukup jelas

Pasal 74  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas

Pasal 75  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Yang dimaksud dengan bencana geologi adalah bencana yang diakibatkan oleh aktivitas geologi antara lain gempa tektonik, gempa vulkanik, tanah longsor, gelombang tsunami.  
Besaran jarak larangan hunian, dilakukan berdasarkan faktor keamanan dan keselamatan manusia berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang geologi dan mitigasi  
Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas

Pasal 76  
Ayat (1)

Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas

Pasal 77  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas

Pasal 78  
Cukup jelas

Pasal 79  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas  
Ayat (6)  
Cukup jelas  
Ayat (7)  
Cukup jelas

Pasal 80  
Yang dimaksud dengan swakelola adalah kegiatan bangunan gedung yang direncanakan dan diselenggarakan sendiri oleh pemilik bangunan gedung (perorangan).

Pasal 81  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas

Pasal 82  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas

Pasal 83  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)

Yang dimaksud dengan pejabat yang berwenang adalah pejabat yang menjalankan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 84

Cukup jelas

Pasal 85

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

huruf a.

Surat bukti tentang status hak atas tanah antara lain dapat terdiri atas:

- 1) sertifikat tanah, surat keputusan pemberian hak penggunaan atas tanah, surat kavling, fatwa tanah dan rekomendasi dari kantor Badan Pertanahan Nasional, surat girik/petuk/ akta jual beli, surat kohir verponding Indonesia.
- 2) surat perjanjian pemanfaatan/penggunaan tanah.
- 3) data kondisi/data teknis tanah yang memuat informasi mengenai gambar/peta lokasi, batas-batas tanah, luas tanah, data bangunan.

huruf b.

Surat bukti tentang status kepemilikan bangunan gedung berupa dokumen keterangan dari pemilik yang memuat informasi mengenai identitas pemilik, keterangan mengenai data bangunan gedung dan keterangan mengenai perolehan bangunan gedung.

huruf c.

Dokumen/surat terkait dapat berupa SIPPT untuk pembangunan di atas tanah dengan luas tertentu, dokumen AMDAL/UPL/UKL, rekomendasi teknis terkit bangunan gedung di atas/di bawah sarana/prasarana umum.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

huruf a.

Rencana teknik pada huruf a angka (1) terdiri atas:

- 1) Gambar pra rencana bangunan gedung, terdiri atas gambar site plan/ situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
- 2) Spesifikasi teknis bangunan gedung.

Rencana teknik pada huruf a angka (2) terdiri atas:

- 1) Gambar pra rencana bangunan gedung, terdiri atas gambar site plan/ situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
- 2) Spesifikasi teknis bangunan gedung;
- 3) Rancangan arsitektur bangunan gedung;
- 4) Rancangan struktur;
- 5) Rancangan utilitas secara sederhana.

Rencana teknik pada huruf a angka (3) terdiri atas:

- 1) Gambar rencana arsitektur terdiri atas gambar site plan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan dan spesifikasi umum finishing bangunan gedung;
- 2) Gambar rancangan struktur;
- 3) Gambar rancangan utilitas;
- 4) Spesifikasi umum bangunan gedung;
- 5) Perhitungan struktur untuk bangunan 2 lantai atau lebih dan/atau dengan bentang lebih dari 6 meter;

6) Perhitungan kebutuhan utilitas.

huruf b.

Rencana teknik pada huruf b terdiri atas:

- 1) Gambar rencana arsitektur terdiri atas gambar site plan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan dan spesifikasi umum finishing bangunan gedung;
- 2) Gambar rancangan struktur;
- 3) Gambar rancangan utilitas;
- 4) Spesifikasi umum bangunan gedung,
- 5) Perhitungan struktur untuk bangunan 2 lantai atau lebih dan/atau dengan bentang lebih dari 6 meter;
- 6) Perhitungan kebutuhan utilitas.

huruf c.

Rencana teknik pada huruf c terdiri atas:

- 1) Gambar rencana arsitektur terdiri atas gambar site plan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan dan spesifikasi umum finishing bangunan gedung;
- 2) Gambar rancangan struktur;
- 3) Gambar rancangan utilitas;
- 4) Spesifikasi umum bangunan gedung;
- 5) Struktur untuk bangunan 2 lantai atau lebih dan/atau dengan bentang lebih dari 6 meter;
- 6) Perhitungan kebutuhan utilitas;
- 7) Rekomendasi instansi terkait.

huruf d.

Rencana teknik pada huruf d terdiri atas:

- 1) Gambar rencana arsitektur terdiri atas gambar site plan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan dan spesifikasi umum finishing bangunan gedung;
- 2) Gambar rancangan struktur;

3) Gambar rancangan utilitas;

4) Spesifikasi umum bangunan gedung;

5) Perhitungan struktur untuk bangunan 2 lantai atau lebih dan/atau dengan bentang lebih dari 6 meter;

6) Perhitungan kebutuhan utilitas;

7) Rekomendasi instansi terkait;

8) Persyaratan dari negara bersangkutan.

Pasal 86

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 87

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 88

Ayat (1)

Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas

Pasal 89

Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas  
Ayat (6)  
Cukup jelas

Pasal 90

Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas

Pasal 91

Ayat (1)

huruf a. butir 7

Yang dimaksud dengan mengubah bangunan sementara adalah memperbaiki bangunan gedung yang sifatnya sementara dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula.

huruf b.

Cukup jelas

huruf c.

Cukup jelas

huruf d.

Pagar halaman yang sifatnya sementara antara lain pagar halaman pembatas pada kegiatan konstruksi pembangunan bangunan gedung.

huruf e.

Yang dimaksud bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu antara lain gedung untuk pameran.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 92

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)  
Cukup jelas

Pasal 93  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas

Pasal 94  
Cukup jelas

Pasal 95  
Cukup jelas

Pasal 96  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas  
Ayat (6)  
Cukup jelas

Pasal 97  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas

Pasal 98  
Cukup jelas

Pasal 99  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas  
Ayat (6)  
Cukup jelas

Pasal 100  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas

Pasal 101  
Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas

Pasal 102  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas

Pasal 103  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas

Pasal 104  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas

Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas  
Ayat (6)  
Cukup jelas

Pasal 105  
Ayat (1)  
Yang dimaksud dengan pendataan bangunan gedung adalah kegiatan inventarisasi data umum, data teknis, data status riwayat dan gambar legger bangunan ke dalam database bangunan gedung.  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas

Pasal 106  
Cukup jelas

Pasal 107  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas

Pasal 108  
Ayat (1)

Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas

Pasal 109

Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas

Pasal 110

Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas

Pasal 111

Ayat (1)

Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas  
Ayat (6)  
Cukup jelas  
Ayat (7)  
Cukup jelas

Pasal 112

Cukup jelas

Pasal 113

Cukup jelas

Pasal 114

Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas

Pasal 115

Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan Dinas terkait adalah Dinas yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan.

Ayat (6)

Cukup jelas

#### Pasal 116

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

#### Pasal 117

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

#### Pasal 118

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

#### Pasal 119

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

#### Pasal 120

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

#### Pasal 121

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

#### Pasal 122

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

#### Pasal 123

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan terkait antara lain adalah UU Nomor 24 tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana, PP Nomor 21 tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana, Keputusan Presiden Nomor 3 tahun 2001 tentang Badan Koordinasi Penanggulangan Bencana dan Penanganan Pengungsi.

#### Pasal 124

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan fasilitas penyediaan air bersih adalah penyediaan air bersih yang kualitasnya memadai untuk diminum serta digunakan untuk kebersihan pribadi atau rumah tangga tanpa menyebabkan risiko bagi kesehatan.

Yang dimaksud dengan fasilitas sanitasi adalah fasilitas kebersihan dan kesehatan lingkungan yang berkaitan dengan saluran air (drainase), pengelolaan limbah cair dan/atau padat, pengendalian vektor dan pembuangan tinja.

Ayat (4)

Cukup jelas

#### Pasal 125

Ayat (1)

Penentuan kerusakan bangunan gedung dilakukan oleh pengkaji teknis.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan rehabilitasi adalah perbaikan dan pemulihan semua aspek pelayanan publik atau masyarakat sampai tingkat yang memadai pada wilayah pascabencana dengan sasaran utama untuk normalisasi atau berjalannya secara wajar semua aspek pemerintahan dan kehidupan masyarakat pada wilayah pascabencana.

Ayat (3)

Yang dimaksud rumah masyarakat adalah rumah tinggal berupa rumah individual atau rumah bersama yang berbentuk bangunan gedung dengan fungsi sebagai hunian warga masyarakat yang secara fisik terdiri atas komponen bangunan gedung, pekarangan atau tempat berdirinya bangunan dan utilitasnya.

Yang dimaksud dengan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat adalah bantuan Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagai stimulan untuk membantu masyarakat memperbaiki rumahnya yang rusak akibat bencana agar dapat dihuni kembali.

Ayat (4)

Bantuan perbaikan disesuaikan dengan kemampuan anggaran Pemerintah Daerah ~~Kabupaten/Kota .....(nama kabupaten/kota) atau Provinsi untuk DKI Jakarta.~~

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Yang dimaksud dengan pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah adalah Kepala Kecamatan atau Kepala Kelurahan/Desa.

Ayat (10)

Proses peran masyarakat dimaksudkan agar:

- a. masyarakat mendapatkan akses pada proses pengambilan keputusan dalam perencanaan dan pelaksanaan rehabilitasi rumah di wilayahnya;
- b. masyarakat dapat bermukim kembali ke rumah asalnya yang telah direhabilitasi;
- c. masyarakat membangun rumah sederhana sehat dengan dilengkapi dokumen IMB.

Ayat (11)

Cukup jelas

Ayat (12)

Cukup jelas

Pasal 126

Yang dimaksud dengan bencana adalah peristiwa atau rangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat yang disebabkan,

baik oleh faktor alam dan/atau faktor nonalam maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis.

Pasal 127

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 128

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam hal Kabupaten Brebes tidak tersedia tenaga ahli yang kompeten untuk ditunjuk sebagai anggota TABG dapat menggunakan tenaga ahli dari Kabupaten/Kota lain terdekat.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 129

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

Pasal 130

- Ayat (1)  
Cukup jelas
- Ayat (2)  
Cukup jelas

Pasal 131

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

Pasal 132

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

Cukup jelas

- Ayat (4)  
Cukup jelas
- Ayat (5)  
Cukup jelas
- Ayat (6)  
Cukup jelas
- Ayat (7)  
Cukup jelas
- Ayat (8)  
Cukup jelas
- Ayat (9)  
Cukup jelas

Pasal 133

- Ayat (1)  
Cukup jelas
- Ayat (2)  
Cukup jelas
- Ayat (3)  
Cukup jelas
- Ayat (4)  
Cukup jelas
- Ayat (5)  
Cukup jelas
- Ayat (6)  
Cukup jelas
- Ayat (7)  
Cukup jelas

Pasal 134

- Ayat (1)

Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas

Pasal 135

huruf a.  
Cukup jelas  
huruf b.  
Cukup jelas  
huruf c.  
Cukup jelas  
huruf d.

Yang dimaksud dengan pengajuan gugatan perwakilan adalah gugatan perdata yang diajukan oleh sejumlah orang (jumlah tidak banyak misalnya satu atau dua orang) sebagai perwakilan kelas mewakili kepentingan mereka sekaligus mewakili pihak yang dirugikan sebagai korban yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antar wakil kelompok dan anggota kelompok dimaksud.

Pasal 136

Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2) huruf a.  
Ayat (3)

Yang dimaksud dengan objektif adalah bukan sensasi.  
Yang dimaksud dengan masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung,

termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas

Pasal 137

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan menjaga ketertiban adalah sikap perseorangan untuk ikut menciptakan ketenangan, kebersihan dan kenyamanan serta sikap mencegah perbuatan kelompok yang mengarah pada perbuatan kriminal dengan melaporkannya kepada pihak yang berwenang.

Yang dimaksud dengan mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung adalah perbuatan perseorangan atau kelompok yang menjurus pada perbuatan negatif yang dapat berpengaruh keandalan bangunan gedung seperti merusak, memindahkan dan/atau menghilangkan peralatan dan perlengkapan bangunan gedung.

Yang dimaksud dengan mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung adalah perbuatan perseorangan atau kelompok yang menjurus pada perbuatan negatif yang berpengaruh pada proses penyelenggaraan bangunan gedung seperti menghambat jalan masuk ke lokasi atau meletakkan benda-benda yang dapat membahayakan keselamatan manusia dan lingkungan.

Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas

Pasal 138

Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

Pasal 139

Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas

Pasal 140

Ayat (1)  
Yang dimaksud dengan bangunan gedung tertentu terdiri atas bangunan umum dan bangunan khusus.  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Masyarakat yang diundang dapat terdiri atas perseorangan, kelompok masyarakat, organisasi kemasyarakatan, masyarakat ahli, dan/atau masyarakat hukum adat.  
Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas  
Ayat (6)  
Cukup jelas

Pasal 141

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)

Sesuai dengan surat edaran Makamah Agung Nomor 1 tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Bantuan pembiayaan oleh Pemerintah Kabupaten Brebes pada gugatan perwakilan dapat dilakukan misalnya apabila gugatan tersebut mewakili rakyat miskin yang menggugat kelompok tertentu yang secara ekonomi lebih kuat.

Pasal 142

Cukup jelas

Pasal 143

Cukup jelas

Pasal 144

Cukup jelas

Pasal 145

Cukup jelas

Pasal 146

Cukup jelas

Pasal 147

Cukup jelas

Pasal 148

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas

Pasal 149  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas

Pasal 150  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas

Pasal 151  
Cukup jelas

Pasal 152  
Cukup jelas

Pasal 153  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 154  
Cukup jelas

Pasal 155  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas  
Ayat (6)  
Cukup jelas  
Ayat (7)  
Cukup jelas

Pasal 156  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas

Pasal 157

Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas

Pasal 158

Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas

Pasal 159

Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas

Pasal 160

Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas

Pasal 161

Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas  
Ayat (6)  
Cukup jelas  
Ayat (7)  
Cukup jelas

Pasal 162

Cukup jelas

Pasal 163

Cukup jelas