



BUPATI TIMOR TENGAH SELATAN  
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR

PERATURAN DAERAH KABUPATEN TIMOR TENGAH SELATAN  
NOMOR 7 TAHUN 2015

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TIMOR TENGAH SELATAN,

- Menimbang :**
- a. bahwa dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka perlu ditindaklanjuti dengan Peraturan Daerah sebagai landasan dalam rangka pengendalian dan pembangunan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Timor Tengah Selatan;
  - b. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya serta dipenuhinya persyaratan administrasi dan teknis bangunan gedung;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;

- Mengingat :**
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II Dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
  3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
  4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

5. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);

Dengan Persetujuan Bersama  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH  
KABUPATEN TIMOR TENGAH SELATAN

dan

BUPATI TIMOR TENGAH SELATAN

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Timor Tengah Selatan.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Timor Tengah Selatan.
3. Bupati adalah Bupati Timor Tengah Selatan.
4. Dinas Teknis adalah Dinas yang diberi wewenang untuk penyelenggaraan kegiatan administrasi, pengawasan dan/atau kegiatan lain yang berkaitan dengan bangunan gedung.
5. 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 usaha, kegiatan sosial, budaya, kegiatan keagamaan maupun kegiatan khusus.
6. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
7. Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
8. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta sarana dan prasarananya agar selalu Laik Fungsi.
9. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan tetap Laik Fungsi.
10. Pemeriksaan berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarannya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelayakan fungsi gedung.
11. 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.
12. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarannya.

13. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
14. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
15. Pengkaji teknis adalah perorangan atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi bangunan gedung sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
16. Prasarana dan sarana bangunan gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
17. Masyarakat adalah orang perorangan atau badan hukum yang kegiatannya dibidang bangunan gedung termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
18. Bangunan permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
19. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
20. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun.
21. Kavling/pekarangan adalah suatu perpetakan tanah yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
22. Mendirikan Bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan baru maupun menambah, mengubah, merehabilitasi dan/atau memperbaiki bangunan yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan gedung tersebut.
23. Merobohkan Bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi.
24. Garis sempadan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
25. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah koefisien atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dan luas kavling/pekarangan.
26. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah koefisien atas perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas kavling/pekarangan.
27. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah koefisien atas perbandingan antara luas daerah hijau dengan luas kavling/pekarangan.
28. Tinggi bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan sampai dengan titik puncak dari bangunan.

29. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah Izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada orang atau badan hukum untuk mendirikan bangunan, pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan baru maupun menambah, mengubah, merehabilitasi dan/atau memperbaiki bangunan yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan gedung tersebut.
30. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat PIMB adalah permohonan yang diajukan oleh orang atau Badan Hukum kepada Pemerintah Daerah untuk mendirikan Bangunan Gedung.
31. Permohonan Merobohkan Bangunan yang selanjutnya disingkat PMB adalah permohonan yang diajukan oleh orang atau Badan Hukum kepada Pemerintah Daerah untuk merobohkan Bangunan Gedung.
32. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.

## **BAB II ASAS, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP**

### **Pasal 2**

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

### **Pasal 3**

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:

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

### **Pasal 4**

Ruang lingkup dari Peraturan Daerah ini mengatur tentang bangunan gedung yang meliputi klasifikasi, fungsi, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat dan pembinaan.

## **BAB III KLASIFIKASI DAN FUNGSI BANGUNAN GEDUNG**

### **Pasal 5**

- (1) Menurut fungsinya, bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut:
  - a. bangunan rumah tinggal dan sejenisnya;
  - b. bangunan keagamaan;
  - c. bangunan perdagangan dan jasa;

- d. bangunan industri;
  - e. bangunan pergudangan;
  - f. bangunan perkantoran;
  - g. bangunan transportasi;
  - h. bangunan pelayanan umum; dan
  - i. bangunan khusus.
- (2) Menurut konstruksinya, bangunan gedung di wilayah Daerah diklasifikasikan sebagai berikut:
- a. bangunan permanen;
  - b. bangunan semi permanen; dan
  - c. bangunan sementara.
- (3) Menurut wilayahnya, bangunan gedung di wilayah Daerah diklasifikasikan sebagai berikut:
- a. bangunan di kawasan klasifikasi I;
  - b. bangunan di kawasan klasifikasi II;
  - c. bangunan di kawasan klasifikasi III;
  - d. bangunan di kawasan khusus/tertentu; dan
  - e. bangunan di pedesaan.
- (4) Klasifikasi I, Klasifikasi II dan klasifikasi III sebagaimana dimaksud pada ayat (3) didasarkan pada radius terhadap pusat kota atau berdasarkan fungsi wilayah yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

#### Pasal 6

- (1) Fungsi bangunan gedung digolongkan dalam fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya serta fungsi khusus.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun dan rumah tinggal sementara.
- (3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi masjid, gereja, pura, wihara, kelenteng dan bangunan tempat ibadah lainnya yang diizinkan oleh pejabat yang berwenang.
- (4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal dan penyimpanan.
- (5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium dan pelayanan umum.
- (6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh Pemerintah Pusat.
- (7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

#### Pasal 7

- (1) Fungsi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam IMB.
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.

- (4) Ketentuan mengenai tata cara penetapan dan perubahan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

## BAB IV PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 8

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun harus dimanfaatkan, dilestarikan dan/atau dibongkar sesuai dengan persyaratan bangunan gedung sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi agar bangunan dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
- (3) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis baik persyaratan tata bangunan maupun persyaratan keandalan bangunan gedung agar bangunan gedung laik fungsi dan layak huni, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Pemenuhan persyaratan teknis disesuaikan dengan fungsi, klasifikasi dan tingkat permanensi bangunan gedung.

### Bagian Kedua Persyaratan Administrasi

#### Pasal 9

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan tentang Bangunan Gedung yang meliputi:
  - a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. IMB.
- (2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

#### Pasal 10

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pengelolaan lingkungan dan hak pakai atau status hak atas tanah lainnya.
- (2) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

#### Pasal 11

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf b merupakan bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.

- (2) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk pendaftaran bangunan gedung yang dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan gedung dan secara periodik dimaksudkan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan bangunan gedung dan sistem informasi.
- (3) Berdasarkan pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan pelaksanaan dari asas pemisahan horizontal yang selanjutnya pemilik bangunan gedung memperoleh surat keterangan kepemilikan bangunan gedung dari Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam hal terdapat pengalihan kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

#### Pasal 12

- (1) IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung yang disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (2) IMB dimaksudkan untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung di wilayah Daerah dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib Pembangunan.
- (3) Orang, badan/lembaga sebelum mendirikan bangunan gedung di wilayah Daerah, diwajibkan mengajukan permohonan kepada Bupati untuk mendapatkan IMB.

#### Bagian Ketiga Persyaratan Tata Bangunan

##### Paragraf 1 Peruntukan Lokasi

#### Pasal 13

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Daerah.
- (2) Peruntukkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukkan penunjang agar berkonsultasi dengan Instansi yang berwenang.
- (3) Setiap orang atau badan hukum yang memerlukan informasi tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya dapat memperolehnya secara cuma-cuma pada dinas yang membidangi urusan bangunan/dinas terkait.
- (4) Untuk pembangunan di atas jalan umum, saluran dan sarana lain atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota atau dibawah/diatas air, atau pada daerah hantaran udara/transmisi tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan khusus dari Bupati setelah mendapat pertimbangan teknis TABG dan dengar pendapat publik.

#### Pasal 14

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

- (2) KDB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan keamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah atau sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (4) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain maka besarnya KDB maksimum adalah 60%.

#### Pasal 15

- (1) KLB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

#### Pasal 16

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah atau sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (3) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain maka besarnya KDH maksimum adalah 30%.

#### Pasal 17

- (1) Ketinggian bangunan ditentukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang.
- (2) Untuk lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh instansi teknis dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan serta keserasian dengan lingkungannya.
- (3) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai.

#### Pasal 18

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/tepi sungai/tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai/kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kavling/kawasan.
- (2) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (3) Untuk lebar jalan yang kurang dari 5 meter, letak garis sempadan adalah 2,5 meter dihitung dari tepi jalan.
- (4) Letak garis sempadan pondasi bangunan pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 meter dari batas kavling atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (5) Garis terluar suatu tritis/oversteck yang menghadap kearah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.

- (6) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/overstock harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah.
- (7) Dilarang menempatkan lubang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.
- (8) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun dibawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan.

#### Pasal 19

- (1) Garis sempadan untuk bangunan gedung yang dibangun di tepi pantai, waduk dan sungai adalah sebesar 100 meter dari garis pasang tertinggi untuk bangunan gedung di tepi pantai dan 50 meter untuk bangunan gedung di tepi danau/sungai.
- (2) Besarnya garis sempadan pantai/danau/sungai di luar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati setelah mendengar pertimbangan para ahli.

#### Pasal 20

- (1) Jarak antara masa/blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kavling minimum adalah 4 (empat) meter.
- (2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa/blok bangunan dengan bangunan-bangunan di sekitarnya sekurang kurangnya 6 (enam) meter dan 3 (tiga) meter dengan batas kavling.
- (3) Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai jarak antara masa/blok bangunan yang satu dengan yang lainnya ditambah dengan 0,5 meter.
- (4) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antara bangunan gedung mengikuti ketentuan standar teknis yang berlaku.

#### Paragraf 2

#### Arsitektur Bangunan Gedung

#### Pasal 21

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada disekitarnya serta mempertimbangkan arsitektur dan budaya daerah setempat.
- (3) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

- (5) Penampilan Bangunan Negara/Pemerintah diwajibkan menggunakan arsitektur tradisional Daerah berupa Lopo.

#### Pasal 22

- (1) Setiap bangunan gedung tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.
- (2) Setiap bangunan gedung tidak diperbolehkan langsung atau tidak langsung dibangun berada di atas sungai/saluran/selokan/parit pengairan.
- (3) Khusus daerah-daerah yang mempunyai sungai dengan lebar lebih dari 50 meter, pembangunan bangunan di atas sungai dimungkinkan dengan struktur bangunan khusus dan harus mendapat persetujuan dari Bupati.

#### Paragraf 3

#### Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

#### Pasal 23

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting harus dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan.
- (2) Kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang tidak mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting tidak perlu dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan tetapi dengan upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan.
- (3) Kegiatan yang memerlukan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan, upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan disesuaikan dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

#### Paragraf 4

#### Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

#### Pasal 24

- (1) Persyaratan tata bangunan untuk suatu kawasan lebih lanjut akan disusun dan ditetapkan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
- (2) Dalam menyusun Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Pemerintah Daerah akan mengikutsertakan masyarakat, pengusaha dan para ahli agar didapat Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang sesuai dengan kondisi kawasan dan masyarakat setempat.
- (3) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang serta lingkungan/kawasan, menindaklanjuti rencana detail tata ruang dalam rangka perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan dari aspek fungsional, sosial, budaya, ekonomi dan lingkungan bangunan gedung termasuk ekologi dan kualitas visual.
- (4) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keempat  
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1  
Persyaratan Keselamatan

Pasal 25

- (1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan dan kestabilan dari segi struktur.
- (2) Peraturan/standar teknik yang harus dipakai ialah peraturan/standar teknik yang berlaku di Indonesia yang meliputi Standar Nasional Indonesia tentang tata cara, spesifikasi dan metode uji yang berkaitan dengan bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin dan getaran dan gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan pedoman standar teknis yang berlaku.
- (5) Setiap bangunan bertingkat lebih dari dua lantai, dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman standar teknis yang berlaku.
- (6) Dinas Teknis mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun/akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa tanpa membedakan apakah itu bangunan pemerintah (vertikal dan horizontal) swasta maupun perorangan.
- (7) Untuk memenuhi standar ketahanan konstruksi yang diharapkan maka setiap gambar bangunan gedung (Pemerintah, swasta maupun perorangan) harus diketahui dan disahkan oleh Dinas Teknis/Dinas terkait, sebelum mengajukan permohonan IMB, sesuai Ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 26

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, seperti bangunan peribadatan, bangunan perkantoran, bangunan pasar/pertokoan/mal, bangunan perhotelan, bangunan kesehatan, bangunan pendidikan, bangunan gedung pertemuan, bangunan pelayanan umum, dan bangunan industri serta bangunan hunian susun harus mempunyai sistem proteksi aktif.
- (2) Pemenuhan persyaratan ketahanan terhadap bahaya kebakaran mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku:
  - a. Standar Nasional Indonesia tentang pencegahan dan peyelenggaraan bahaya kebakaran; dan
  - b. ketentuan dan standar lain sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 27

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri/setempat dengan kandungan lokal 60%.

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

**Paragraf 2**  
**Persyaratan Kesehatan**

**Pasal 28**

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

**Pasal 29**

- (1) Air hujan harus dibuang atau dialirkan ke saluran umum.
- (2) Apabila hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dialirkan sehubungan belum tersedianya saluran umum ataupun sebab-sebab lain, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh instansi teknis.
- (3) Sebelum air hujan dibuang atau dialirkan ke saluran umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka:
  - a. setiap pekarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan;
  - b. saluran pembuangan air hujan mempunyai ukuran yang besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan air hujan dengan baik; dan
  - c. air hujan yang jatuh di atas atap harus segera disalurkan ke saluran di atas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka.
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman standar teknis yang berlaku.

**Pasal 30**

- (1) Semua limbah yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC dan tempat cuci maka pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (2) Pembuangan limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dialirkan ke saluran umum.

- (3) Apabila hal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dapat dilakukan sehubungan belum tersedianya saluran umum ataupun sebab-sebab lainnya maka pembuangan air limbah harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Dinas Teknis yang membidangi urusan Pekerjaan Umum.
- (4) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumur air minum/bersih terdekat dan atau tidak berada dibagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumur air minum/bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.
- (5) Perencanaan dan instalasi air kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### Pasal 31

- (1) Setiap pembangunan baru atau perluasan suatu bangunan yang dipergunakan sebagai tempat kediaman harus dilengkapi dengan tempat/kotak/lubang pembuangan sampah.
- (2) Dalam hal pada lingkungan di daerah perkotaan yang menyiapkan kotak-kotak sampah induk maka sampah dapat ditampung untuk diangkut oleh petugas instansi teknis.
- (3) Dalam hal jauh dari kotak sampah induk instansi teknis maka sampah dapat dibakar dengan cara yang aman atau dengan cara lainnya.
- (4) Perencanaan dan instalasi pembuangan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### Pasal 32

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

### Pasal 33

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

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

**Paragraf 3**  
**Persyaratan Kemudahan**

**Pasal 34**

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan yang meliputi kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kemudahan hubungan horisontal dan hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi, fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah serta fasilitas komunikasi dan informasi.

**Pasal 35**

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor sesuai dengan fungsi ruang bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

**Pasal 36**

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) berupa penyediaan tangga, ram dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan dan kesehatan pengguna.
- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan gedung dengan jumlah lantai di atas 5 (lima) harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (lift) yang dipasang sesuai kebutuhan dan fungsi gedung.
- (5) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ayat (2) ayat (3) dan ayat (4) mengikuti ketentuan dan standar teknis yang berlaku.

### Pasal 37

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) harus disesuaikan di dalam gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan/atau bencana lain kecuali rumah tinggal.
- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan petunjuk arah yang jelas.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

### Pasal 38

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung.
- (2) Fasilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dan standar teknis yang berlaku.

### Pasal 39

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- (2) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memadai sesuai dengan fungsi bangunan umum tersebut.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
  - a. sarana pencerahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
  - b. tempat parkir;
  - c. sarana transportasi vertikal;
  - d. sarana tata udara;
  - e. fasilitas penyandang cacat; dan
  - f. sarana penyelamatan.

### Paragraf 4

#### Persyaratan Kenyamanan Dalam Bangunan

### Pasal 40

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

**BAB V**  
**PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

**Bagian Kesatu**  
**Umum**

**Pasal 41**

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 sampai dengan Pasal 40.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan, penyedia jasa konstruksi dan pengguna bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 sampai dengan Pasal 40 tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

**Bagian Kedua**  
**Pembangunan**

**Pasal 42**

- (1) Pembangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasan.
- (2) Pembangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.
- (3) Pembangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk IMB kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

**Pasal 43**

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50 M<sup>2</sup> dapat dilakukan oleh orang yang ahli/berpengalaman.
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai atau dengan luas lebih dari 50 M<sup>2</sup> dapat dilakukan oleh orang yang ahli yang telah mendapatkan surat izin bekerja dari Bupati atau pihak yang berkewenangan.
- (3) Perencanaan lebih dari dua lantai atau bangunan umum atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan.
- (4) Perencana bertanggung jawab bahwa bangunan yang telah direncanakan memenuhi persyaratan teknis dan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (5) Perencanaan bangunan terdiri atas:
  - a. perencanaan arsitektur;
  - b. perencanaan konstruksi; dan
  - c. perencanaan utilitas yang disertai dengan Rencana Kerja dan Syarat – syarat Pekerjaan (RKS).
- (6) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) tidak berlaku bagi perencanaan:
  - a. bangunan dengan sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan oleh instansi teknis; dan
  - b. pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan antara lain:
    1. memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstuktur dan besu

2. pekerjaan memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
  3. memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya;
  4. memperbaiki lubang cahaya/udara tidak lebih dari 1 m<sup>2</sup>;
  5. membuat pemisah halaman tanpa konstruksi; dan
  6. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan.
- (7) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh pemerintah daerah setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli.
  - (8) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh pemerintah setelah mendapat pertimbangan teknis oleh tim ahli.
  - (9) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat ad hoc terdiri dari para ahli yang diperlukan sesuai dengan kompleksitas bangunan gedung.

#### Pasal 44

- (1) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan atau badan yang mempunyai keahlian.
- (2) Pelaksanaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 M<sup>2</sup> atau bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh pelaksana badan hukum yang memiliki kualifikasi sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

#### Bagian Ketiga Pemanfaatan

#### Pasal 45

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan Laik Fungsi.
- (2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan Laik Fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 40.
- (3) Pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan Laik Fungsi.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

#### Bagian Keempat Pemeliharaan Bangunan Gedung

#### Pasal 46

- (1) Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau pemerintah dengan memperhatikan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (2) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan serta pemeliharaan atas bangunan Gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (3) Pemeliharaan bangunan gedung yang dilakukan apabila menyalahi ketentuan fungsinya harus dikembalikan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (4) Ketentuan mengenai pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

Bagian Kelima  
Pembongkaran

Pasal 47

- (1) Bangunan Gedung dapat dibongkar apabila:
  - a. tidak Laik Fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
  - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya;
  - c. tidak memiliki IMB;
  - d. berada pada zona "terlarang"/tidak memenuhi persyaratan tata bangunan; dan
  - e. penetapan pengadilan.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuknya.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

BAB VI  
PERIZINAN BANGUNAN

Bagian Kesatu  
Izin Mendirikan Bangunan

Paragraf 1  
Tata Cara Mengajukan Permohonan IMB

Pasal 48

Sebelum mengajukan PIMB, pemohon harus minta keterangan tentang arahan perencanaan secara Cuma-cuma kepada instansi teknis yang membidangi urusan Perencanaan Pembangunan Daerah atau instansi yang menangani perizinan/tata kota/tata bangunan yang meliputi:

- a. jenis/peruntukan bangunan;
- b. luas lantai bangunan yang diizinkan;
- c. jumlah lantai/lapis bangunan di atas/di bawah permukaan tanah yang diizinkan garis sempadan yang berlaku;
- d. KDB yang diizinkan;
- e. KLB;
- f. KDH;
- g. jaringan utilitas kota seperti jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan air minum, jaringan gas dan sebagainya;
- h. persyaratan-persyaratan tertentu untuk kawasan rawan bencana gempa, banjir, longsor dan/atau lokasi yang tercemar; dan
- i. persyaratan lain yang ditetapkan oleh pejabat yang berwenang.

Pasal 49

- (1) Permohonan IMB harus diajukan secara tertulis oleh pemohon kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

- (2) Lembar isian Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati;
- (3) Permohonan IMB harus dilampiri dengan:
  - a. gambar situasi;
  - b. gambar rencana bangunan;
  - c. perhitungan struktur untuk bangunan bertingkat (lebih dari lantai);
  - d. advice yang dikeluarkan dari instansi teknis berdasarkan rekomendasi Camat dengan memperhatikan surat keterangan dari Kepala Desa atau Lurah;
  - e. salinan atau foto copy bukti kepemilikan tanah;
  - f. persetujuan/izin pemilik tanah untuk bangunan yang didirikan di atas tanah yang bukan miliknya;
  - g. salinan atau foto copy bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan tahun berjalan; dan
  - h. salinan/foto copy Kartu Tanda Penduduk yang bersangkutan yang berlaku.

#### Pasal 50

- (1) Instansi teknis mengadakan pemeriksaan PIMB yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi dan teknis menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (2) Instansi Teknis memberikan tanda terima PIMB apabila semua persyaratan administrasi telah terpenuhi.
- (3) Dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) hari kerja setelah permohonan diterima sebagaimana dimaksud pada ayat (2) instansi yang berwenang menetapkan besarnya retribusi yang wajib dibayar berdasarkan ketentuan yang berlaku atau menolak PIMB yang diajukan karena tidak memenuhi persyaratan teknis.
- (4) Pemohon membayar retribusi berdasarkan penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) untuk PIMB yang memenuhi persyaratan teknis.
- (5) Setelah pemohon melunasi retribusi yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Dinas yang menangani urusan Pekerjaan Umum memberikan Surat Izin Sementara untuk melaksanakan pembangunan fisik.
- (6) Untuk PIMB yang ditolak harus diperbaiki mengikuti ketentuan yang berlaku atau petunjuk yang diberikan instansi terkait untuk diajukan kembali.

#### Paragraf 2 Keputusan IMB

#### Pasal 51

- (1) IMB diberikan paling lambat 3 (tiga) bulan setelah dikeluarkan Surat Izin Sementara.
- (2) IMB ditandatangani oleh Bupati atau pejabat lain yang ditunjuk.
- (3) Perubahan nama pada Surat IMB dikenakan bea balik nama sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

#### Pasal 52

PIMB ditolak apabila:

- a. bangunan gedung yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 sampai dengan Pasal 40;
- b. persyaratan/ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 tidak dipenuhi;
- c. bangunan gedung yang akan didirikan di atas lokasi/tanah yang

- d. apabila bangunan gedung akan mengganggu lalu lintas aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan gedung yang telah ada;
- e. sifat bangunan gedung tidak sesuai dengan sekitarnya; dan
- f. tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (3) dan bertentangan dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

#### Pasal 53

- (1) IMB diperlukan dalam hal:
  - a. membuat lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 M<sup>2</sup> dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter;
  - b. membongkar bangunan gedung yang menurut pertimbangan Instansi Teknis tidak membahayakan;
  - c. pemeliharaan/perbaikan bangunan gedung dengan tidak merubah konstruksi maupun arsitektur dari bangunan semula yang telah mendapat izin;
  - d. mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman dengan syarat sebagai berikut:
    - 1. ditempatkan di halaman belakang; dan
    - 2. luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter, sepanjang tidak bertentangan Pasal 40 ayat (2).
- (2) Membuat kolam hias, taman, patung dan tiang bendera di halaman rumah.
- (3) Membongkar bangunan gedung yang termasuk dalam kelas tidak permanen.
- (4) Mendirikan bangunan sementara yang pendiriannya telah diperoleh izin dari Bupati untuk paling lama 1 (satu) bulan.
- (5) Mendirikan perlengkapan bangunan yang pendiriannya telah diperoleh Izin selama mendirikan suatu bangunan.

#### Pasal 54

Dilarang mendirikan bangunan bagi siapapun apabila:

- a. tidak mempunyai IMB;
- b. menyimpang dari ketentuan atau syarat lebih lanjut dari IMB;
- c. menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian IMB;
- d. menyimpang dari peraturan dan syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan; dan
- e. mendirikan bangunan di atas tanah orang lain tanpa izin pemiliknya atau kuasanya yang sah.

#### Pasal 55

- (1) Bupati dapat mencabut IMB apabila:
  - a. dalam 6 (enam) bulan setelah tanggal izin itu diberikan pemegang IMB masih belum melakukan pekerjaan yang sungguh dan meyakinkan;
  - b. pekerjaan itu terhenti selama 3 (tiga) bulan berturut-turut dan ternyata tidak akan dilanjutkan;
  - c. izin yang telah diberikan itu dikemudian hari terbukti didasarkan pada keterangan yang keliru; dan
  - d. pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana dan syarat yang disahkan.

- (2) Pencabutan IMB diberikan dalam bentuk keputusan Bupati kepada pemegang izin disertai dengan alasannya.
- (3) Sebelum keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikeluarkan, pemegang izin terlebih dahulu diberi tahu dan diberikan peringatan secara tertulis.

### Paragraf 3

#### Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan/Mengubah Bangunan

#### Pasal 56

- (1) Pemohon IMB wajib memberitahukan secara tertulis kepada Instansi terkait tentang:
  - a. saat akan dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan tersebut dalam IMB paling lambat 24 jam sebelum pekerjaan dimulai;
  - b. saat akan dimulainya bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB paling lambat 24 jam sebelum bagian itu mulai dikerjakan; dan
  - c. tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB paling lambat 24 jam sebelum bagian itu mulai dikerjakan.
- (2) Pekerjaan mendirikan bangunan dalam IMB, baru dapat dimulai dikerjakan setelah Instansi terkait menetapkan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan serta ketinggian permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB.
- (3) Paling lambat 3 (tiga) hari setelah diterima pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) instansi terkait tidak melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) maka pemohon dapat memulai pekerjaannya.

#### Pasal 57

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemohon IMB diperbolehkan untuk menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan pintu rapat.
- (2) Bilamana terdapat sarana/utilitas kota yang mengganggu atau terkena rencana pembangunan maka pelaksanaan pemindahan/pengamanan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik IMB.

#### Pasal 58

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan dari peraturan keselamatan dan kesehatan kerja yang berlaku.
- (2) Pemegang IMB diwajibkan paling sedikit menyediakan 1 (satu) WC sementara bila pekerjaan sampai dengan 40 orang pekerja, untuk 40 orang ke-2, ke-3 dan seterusnya disediakan tambahan masing-masing 1 (satu) WC.

### Paragraf 4

#### Pengawasan Pelaksanaan Pekerjaan

#### Pasal 59

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh pengawas yang ditunjuk oleh pejabat yang berwenang.

- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemegang IMB diwajibkan agar menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.
- (3) Petugas instansi teknis berwenang untuk:
  - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja;
  - b. memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan dan RKS;
  - c. memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, demikian pula alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatan umum;
  - d. memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila:
    1. pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari IMB yang telah diberikan atau syarat yang telah ditetapkan; dan
    2. peringatan tertulis dari instansi terkait tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

## Bagian Kedua Sertifikat Laik Fungsi

### Pasal 60

- (1) Setelah bangunan gedung selesai dibangun, pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan:
  - a. berita acara pemeriksaan oleh pengawas yang telah diakreditasi; dan
  - b. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as built drawings*).
- (2) Berdasarkan laporan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada instansi terkait atas nama Bupati menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi.
- (3) Jangka waktu penerbitan Sertifikat Laik Fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan paling lambat 12 hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemeriksaan.

### Pasal 61

Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan gedung sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan IMB yang baru kepada Bupati.

### Pasal 62

- (1) Untuk bangunan gedung yang telah ada khususnya bangunan gedung umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya.
- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan oleh tenaga/konsultan ahli yang telah diakreditasi setiap 5 (lima) tahun sekali.
- (3) Instansi Teknis memberikan Sertifikat Laik Fungsi apabila bangunan yang diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis.

### Pasal 63

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat oleh instansi teknis.
- (2) Perencanaan merobohkan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku untuk:
  - a. bangunan sederhana; dan

- (3) Perencanaan merobohkan bangunan meliputi:
- a. sistim merobohkan bangunan; dan
  - b. pengendalian pelaksanaan merobohkan bangunan.

### Bagian Ketiga

## Tata Cara Mengajukan PMB, Penerbitan Keterangan Persetujuan PMB, Pelaksanaan Merobohkan Bangunan Dan Pengawasan Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

### Pasal 64

- (1) PMB harus diajukan secara tertulis oleh perorangan atau badan/lembaga kepada Bupati dengan mengisi formulir yang disediakan oleh instansi teknis.
- (2) Tata cara pengisian dan bentuk formulir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan peraturan Bupati.

### Pasal 65

- (1) Instansi teknis mengadakan penelitian atas PMB yang diajukan mengenai syarat administrasi, teknis dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat PMB diajukan.
- (2) Instansi teknis memberikan tanda terima PMB apabila persyaratan administrasi telah terpenuhi.
- (3) Instansi teknis memberikan tanda rekomendasi aman atas rencana merobohkan bangunan yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan.

### Pasal 66

- (1) Selama pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik harus menempatkan salinan rekomendasi merobohkan bangunan beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan petugas.
- (2) Petugas berwenang:
  - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan merobohkan bangunan;
  - b. memeriksa apakah perlengkapan dan peralatan yang digunakan untuk merobohkan bangunan atau bagian-bagian bangunan yang dirobuhkan sesuai dengan persyaratan yang disyahkan dalam rekomendasi; dan
  - c. melarang perlengkapan, peralatan dan cara yang digunakan untuk merobohkan bangunan yang berbahaya bagi pekerja, masyarakat sekitar dan lingkungan, serta memerintahkan mentaati cara-cara yang telah disahkan dalam rekomendasi.

## BAB VII PERAN MASYARAKAT

### Pasal 67

- (1) Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung berupa:
  - a. memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan;
  - b. memberi masukan kepada Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan dan standar teknis dibidang bangunan gedung;
  - c. menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan; dan
  - d. melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

- (2) Ketentuan mengenai peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

## BAB VIII PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

### Bagian Kesatu Pembinaan

#### Pasal 68

- (1) Pemerintah Daerah menyelenggarakan pembinaan bangunan gedung untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Pemerintah Daerah melaksanakan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam Daerah.
- (3) Penyelenggaraan dan pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan bersama masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.
- (4) Pemerintah Daerah dan masyarakat dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) melakukan pemberdayaan masyarakat yang belum mampu untuk memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini.
- (5) Ketentuan mengenai pembinaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) diatur lebih lanjut dengan peraturan Bupati.

### Bagian Kedua Pengawasan

#### Pasal 69

Pelaksanaan Pengawasan terhadap Peraturan Daerah ini ditugaskan kepada instansi teknis atau pihak lain yang ditunjuk oleh Bupati dengan Keputusan Bupati.

## BAB IX SANKSI ADMINISTRATIF

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 70

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini akan dikenakan sanksi.
- (2) Sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa sanksi administrasi dan/atau denda.

#### Pasal 71

- (1) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (2) dapat berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
  - e. pembekuan IMB gedung;
  - f. pencabutan IMB gedung;
  - g. pembekuan sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung;
  - h. pencabutan sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung; atau
  47. perintah pembongkaran bangunan gedung.

- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Perundang-undangan dibidang 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 mendapat pertimbangan dari TABG.

Bagian Kedua  
Sanksi Administrasi Pada Tahap Pembangunan

Pasal 72

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1), Pasal 13 ayat (1), Pasal 14 ayat (3), Pasal 15 ayat (2) dan Pasal 16 ayat (1) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang 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 IMB 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 dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah, pemilik 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 TABG.

Bagian Ketiga  
Sanksi Administrasi Pada Tahap Pengajuan IMB

Pasal 73

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan gedungnya tidak melengkapi persyaratan pengajuan IMB sebagaimana dimaksud pada Pasal 49 ayat (3) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan gedungnya yang tidak memiliki IMB dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

**BAB X**  
**KETENTUAN PENYIDIKAN**

**Pasal 74**

- (1) Penyidikan atas tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah yang pangangkatannya sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (2) Dalam melakukan tugas penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
  - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran;
  - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
  - c. menyuruh berhenti dan memeriksa Tanda Pengenal diri tersangka;
  - d. melakukan penyitaan benda dan/atau surat;
  - e. memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - f. mendatangkan tenaga ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara; dan
  - g. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui Penyidik memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka dan keluarganya.

**BAB XI**  
**KETENTUAN PIDANA**

**Pasal 75**

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), Pasal 12, Pasal 13 ayat (1), Pasal 61 dan Pasal 62, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

**BAB XII**  
**KETENTUAN PERALIHAN**

**Pasal 76**

- (1) Bangunan gedung yang sudah dilengkapi dengan IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku dan IMB yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini maka IMB yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Bangunan gedung yang sudah dilengkapi IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun IMB yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini maka pemilik bangunan gedung wajib mengajukan IMB baru dan melakukan perbaikan secara bertahap.
- (3) Bangunan gedung yang sudah memiliki IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku namun dalam proses pembangunannya tidak sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam IMB maka pemilik bangunan gedung wajib mengajukan IMB baru atau melakukan perbaikan secara bertahap.
- (4) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini tetapi proses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

- (5) Bangunan gedung yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB maka pemilik bangunan gedung wajib mengajukan permohonan IMB.
- (6) Bangunan gedung yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB dan bangunan yang sudah berdiri tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini maka pemilik bangunan wajib mengajukan permohonan IMB baru dan melakukan perbaikan secara bertahap.
- (7) Bangunan gedung yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi dengan Sertifikat Laik Fungsi maka pemilik/pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan Sertifikat Laik Fungsi.
- (8) Permohonan sertifikat Laik Fungsi yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (9) Bangunan gedung yang sudah memiliki Sertifikat Laik Fungsi sebelum Peraturan Daerah ini berlaku namun Sertifikat Laik Fungsi tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini maka pemilik/pengguna bangunan gedung wajib mengajukan Sertifikat Laik Fungsi baru.
- (10) Bangunan gedung yang sudah dilengkapi Sertifikat Laik Fungsi sebelum Peraturan Daerah ini berlaku namun kondisi bangunan tidak Laik Fungsi maka pemilik/pengguna bangunan gedung wajib melakukan perbaikan secara bertahap.
- (11) Bangunan gedung yang sudah dilengkapi Sertifikat Laik Fungsi sebelum Peraturan Daerah ini mulai berlaku dan Sertifikat Laik Fungsi yang sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini maka Sertifikat Laik Fungsi yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.

### BAB XIII

#### KETENTUAN PENUTUP

##### Pasal 77

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Timor Tengah Selatan.

Ditetapkan di SoE  
pada tanggal 13 Mei 2015

BUPATI TIMOR TENGAH SELATAN,

PAULUS V. R. MELLA

Diundangkan di SoE  
pada tanggal 20 Mei 2015

SEKRETARIS DAERAH,  
KABUPATEN TIMOR TENGAH SELATAN,

SALMUN TABUN

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TIMOR TENGAH SELATAN TAHUN 2015  
NOMOR 7  
NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN TIMOR TENGAH SELATAN PROVINSI  
NUSA TENGGARA TIMUR 07/2015.

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TIMOR TENGAH SELATAN  
NOMOR 7 TAHUN 2015

TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM.

Meningkatnya kegiatan pembangunan gedung di Kabupaten Timor Tengah Selatan perlu diantisipasi dengan Peraturan Pembangunan Gedung yang seimbang antara pengaturan yang bersifat administrasi dan teknis sehingga proses pembangunan dan pemanfaatan bangunan dapat berlangsung tertib serta terwujud bangunan gedung yang handal, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Hal ini sejalan dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung pada tanggal 16 Desember 2002 yang efektif mulai berlaku satu tahun kemudian, maka seharusnya segera disiapkan selain peraturan pelaksanaannya juga perlu ditindaklanjuti oleh Daerah dengan menyusun Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.

Dalam upaya mengatur kembali ketentuan tentang Bangunan Gedung agar sesuai dan selaras dengan perkembangan yang ada, terutama dalam memasuki era otonomi daerah dimana pembangunan gedung wilayah di Daerah terus meningkat baik kuantitas dan kualitas sehingga mampu meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

II. PASAL DEMI PASAL.

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

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

*"Asas Keselamatan"* dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung memenuhi persyaratan bangunan gedung yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, masyarakat serta masyarakat lingkungan sekitarnya disamping persyaratan yang bersifat administrasi.

*"Asas Keseimbangan"* dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan disekitar bangunan gedung.

*"Asas Keserasian"* dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat diwujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan sekitarnya.

Pasal 3

✓Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan "*Lopo*" adalah Rumah Adat Tradisional Timor (atoin meto) yang berbentuk bulat dan bertiang empat.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

✓Cukup jelas.

Pasal 26  
Cukup jelas.  
Pasal 27  
Cukup jelas.  
Pasal 28  
Cukup jelas.  
Pasal 29  
Cukup jelas.  
Pasal 30  
Cukup jelas.  
Pasal 31  
Cukup jelas.  
Pasal 32  
Cukup jelas.  
Pasal 33  
Cukup jelas.  
Pasal 34  
Cukup jelas.  
Pasal 35  
Cukup jelas.  
Pasal 36  
Cukup jelas.  
Pasal 37  
Cukup jelas.  
Pasal 38  
Cukup jelas.  
Pasal 39  
Cukup jelas.  
Pasal 40  
Cukup jelas.  
Pasal 41  
Cukup jelas.  
Pasal 42  
Cukup jelas.  
Pasal 43  
Cukup jelas.  
Pasal 44  
Cukup jelas.  
Pasal 45  
Cukup jelas.  
Pasal 46  
Cukup jelas.  
Pasal 47  
Cukup jelas.  
Pasal 48  
Cukup jelas.  
Pasal 49  
Cukup jelas.  
Pasal 50  
Cukup jelas.  
Pasal 51  
Cukup jelas.  
Pasal 52  
Cukup jelas.

Pasal 53  
Cukup jelas.  
Pasal 54  
Cukup jelas.  
Pasal 55  
Cukup jelas.  
Pasal 56  
Cukup jelas.  
Pasal 57  
Cukup jelas.  
Pasal 58  
Cukup jelas.  
Pasal 59  
Cukup jelas.  
Pasal 60  
Cukup jelas.  
Pasal 61  
Cukup jelas.  
Pasal 62  
Cukup jelas.  
Pasal 63  
Cukup jelas.  
Pasal 64  
Cukup jelas.  
Pasal 65  
Cukup jelas.  
Pasal 66  
Cukup jelas.  
Pasal 67  
Cukup jelas.  
Pasal 68  
Cukup jelas.  
Pasal 69  
Cukup jelas.  
Pasal 70  
Cukup jelas.  
Pasal 71  
Cukup jelas.  
Pasal 72  
Cukup jelas.  
Pasal 73  
Cukup jelas.  
Pasal 74  
Cukup jelas.  
Pasal 75  
Cukup jelas.  
Pasal 76  
Cukup jelas.  
Pasal 77  
Cukup jelas.