



BUPATI BERAU
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BERAU

NOMOR 8 TAHUN 2015

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BERAU,

- 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 berlandaskan pada Rencana Tata Ruang Wilayah ;
- c. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya ;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c tersebut diatas, maka perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bagunan Gedung.
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72), Tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 Tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) sebagai Undang-Undang (Memori Penjelasan Dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820) ;
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670) ;
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833) ;
5. 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) ;

6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723) ;
7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) ;
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049) ;
9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan Pengelolaan lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059) ;
10. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) ;
11. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) ;
12. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) ;
13. 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 beberap 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) ;
14. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838) ;
15. 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) ;
16. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 4833) ;

17. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 5103) ;
18. Peraturan Daerah Kabupaten Berau Nomor 9 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Daerah Kabupaten Berau (Lembaran Daerah Kabupaten Berau Tahun 2008 Nomor 9) ;
19. Peraturan Daerah Kabupaten Berau Nomor 6 Tahun 2011 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Berau Tahun 2011 Nomor 6).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BERAU

dan

BUPATI BERAU

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Berau.
2. Pemerintahan Daerah adalah Penyelenggaraan urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) menurut asas Otonomi dan Tugas Pembantuan dengan Prinsip Otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Berau.
4. Bupati adalah Bupati Berau.
5. Instansi Teknis yang ditunjuk dalam Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah Dinas Perumahan dan Tata Ruang Kabupaten Berau.
6. Instansi Teknis yang ditunjuk dalam melaksanakan pelayanan terpadu satu pintu adalah Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Berau.
7. 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.
8. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.

9. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
10. Bangunan gedung adat adalah bangunan gedung yang didirikan berdasarkan kaidah-kaidah adat atau tradisi masyarakat sesuai budayanya, misalnya bangunan rumah adat.
11. Bangunan Cagar Budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang berinding dan/atau tidak berinding dan beratap.
12. Prasarana dan sarana bangunan gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
13. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan bangunan gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
14. Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
15. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar selalu laik fungsi.
16. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
17. Pemeriksaan berkala bangunan gedung adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung.
18. 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.
19. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya.
20. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
21. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik gedung.
22. 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.
23. Tim ahli bangunan gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim independen 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.

24. Pengkaji teknis adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi bangunan gedung sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
25. Pengkaji Teknis Bangunan Gedung adalah orang perorangan yang mempunyai sertifikat keahlian atau izin untuk melaksanakan kajian atas pemanfaatan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan sehubungan dengan persyaratan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi.
26. 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.
27. 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.
28. Masyarakat hukum adat adalah kelompok masyarakat yang secara turun temurun bermukim di wilayah geografis tertentu karena adanya ikatan pada asal usul leluhur, adanya hubungan yang kuat dengan lingkungan hidup, serta adanya sistem nilai yang menentukan pranata ekonomi, politik, sosial, dan hukum.
29. Mendirikan bangunan gedung adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan kegiatan pengadaan bangunan gedung.
30. Mengubah bangunan gedung adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah atau mengurangi bagian bangunan tanpa mengubah fungsi bangunan.
31. Membongkar bangunan gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
32. Jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi.
33. Pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrik dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain.
34. Pengguna jasa adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi.
35. Penyedia jasa adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi.
36. Perencanaan konstruksi adalah penyedia jasa orang perorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang perencanaan jasa konstruksi yang mampu mewujudkan pekerjaan dalam bentuk dokumen perencanaan bangunan atau bentuk fisik lain.
37. Pelaksana konstruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang pelaksanaan jasa konstruksi yang mampu menyelenggarakan kegiatannya untuk mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lain.

38. Pemugaran adalah upaya pengembalian kondisi fisik Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya dan Struktur Cagar Budaya yang rusak sesuai dengan keaslian bahan, bentuk, tata letak dan/atau teknik pengerjaan untuk memperpanjang usianya.
39. Izin Mendirikan Bangunan gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
40. Permohonan izin mendirikan bangunan gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
41. Kapling adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
42. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan sampai dengan titik puncak dari bangunan.
43. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat 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.
44. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
45. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
46. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
47. Garis Sempadan Bangunan gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenankannya 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.
48. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
49. Izin pemanfaatan ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
50. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB.
51. Pelaksana Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung bersama dengan pihak-pihak terkait, yaitu pemilik bangunan gedung, pengelola bangunan gedung, teknisi serta penyedia jasa pelaksana pemelihara dan perawat bangunan gedung.

52. Pengelola Bangunan Gedung adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengoperasian dan pemanfaatan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dan termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan berkala.
53. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
54. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung (SLF) adalah Sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah kecuali untuk gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
55. Kearifan lokal adalah nilai-nilai luhur yang berlaku dalam tata kehidupan masyarakat untuk antara lain melindungi dan mengelola lingkungan hidup secara lestari.
56. Pedoman teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Pemerintah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
57. Standar teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
58. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
59. 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.
60. 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.
61. Upaya Pengelolaan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UKL dan Upaya Pemantauan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UPL adalah bagian mengenai identifikasi dampak-dampak dari suatu rencana dan/atau ternyata yang tidak wajib dilengkapi dengan AMDAL.
62. Dokumen Pelaksanaan adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi rencana teknis dan syarat-syarat, gambar-gambar *workshop*, *as built drawing* dan dokumen ikatan kerja.
63. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
64. 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 sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud;

65. Dengar pendapat publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan pemerintah/pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung;
66. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
67. Keterangan Rencana Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu;
68. Izin Pelaku Teknis Bangunan yang selanjutnya disingkat IPTB adalah izin yang diberikan oleh Dinas kepada pelaku teknis bangunan gedung yang terdiri dari perencana, pengawas pelaksanaan, pemelihara, dan pengkaji teknis bangunan gedung.
69. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
70. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari RTRW ke dalam rencana detail kawasan.
71. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
72. 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.

BAB II

MAKSUD, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

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.

Pasal 3

Peraturan Daerah ini 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.
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 4

Ruang Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan mengenai fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat, pembinaan dan pengawasan dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan sanksi.

BAB III
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG
Bagian Kesatu
Fungsi Bangunan Gedung
Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW dan/atau RDTRK dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi bangunan gedung meliputi :
 - a. bangunan gedung fungsi hunian ;
 - b. bangunan gedung fungsi keagamaan ;
 - c. bangunan gedung fungsi usaha ;
 - d. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya ;
 - e. bangunan gedung fungsi khusus ; dan
 - f. bangunan gedung lebih dari satu fungsi.

Pasal 6

- (1) Bangunan gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a 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 sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b 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 sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c 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 sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d 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, 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 risiko bahaya yang tinggi.
- (6) Bangunan gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf f dapat berbentuk :
 - a. bangunan rumah tinggal – toko (ruko) ;
 - b. bangunan rumah tinggal – kantor (rukan) ;
 - c. bangunan rumah tinggal – sarang burung walet ;
 - d. bangunan gedung mal – apartemen – perkantoran ; dan
 - e. bangunan gedung mal – apartemen – perkantoran - perhotelan.

Bagian Kedua
Klasifikasi Bangunan Gedung
Pasal 7

- (1) Klasifikasi bangunan gedung menurut klasifikasi fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan:
 - a. tingkat kompleksitas, meliputi :
 - 1) bangunan gedung sederhana, yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah ada desain prototipnya ;
 - 2) bangunan gedung tidak sederhana, yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas serta 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 semi permanen, yaitu bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 Tahun sampai dengan 15 Tahun ;
 - 2) bangunan gedung permanen, yaitu bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun; dan

- 3) bangunan gedung darurat atau sementara, yaitu bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 Tahun.
- c. tingkat risiko kebakaran meliputi:
- 1) tingkat 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 6 dan 7 ;
 - 2) tingkat 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
 - 3) tingkat risiko kebakaran tinggi, 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 tinggi hingga sangat tinggi sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 3 dan 4.
- d. zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa untuk tiap-tiap wilayah berdasarkan Peta Zonasi Gempa Indonesia, meliputi :
- 1) zona I – Minor ;
 - 2) zona II – Minor ;
 - 3) zona III – Sedang ;
 - 4) zona IV – Sedang ;
 - 5) zona V – Kuat ;
 - 6) zona VI – Kuat.
- e. lokasi tingkat kepadatan bangunan, meliputi :
- 1) bangunan gedung di lokasi renggang (KDB 30% s/d 45%) yang terletak di daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan dan/atau sebagaimana diatur dalam RTRW dan/atau RDTRK dan/ atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL ;
 - 2) bangunan gedung di lokasi sedang (KDB 45% s/d 60%) yang terletak di daerah permukiman dan/atau sebagaimana diatur dalam RTRW dan/atau RDTRK dan/ atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL ; dan
 - 3) bangunan gedung di lokasi padat (KDB 60% s/d 75%) yang terletak di daerah perdagangan/pusat kota dan/atau sebagaimana diatur dalam RTRW dan/atau RDTRK dan/ atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.
- f. ketinggian bangunan gedung, meliputi :
- 1) bangunan gedung bertingkat rendah, yaitu jumlah lantai 1-4 lantai ;
 - 2) bangunan gedung bertingkat sedang, yaitu jumlah lantai 5-8 lantai ;
 - 3) bangunan gedung bertingkat tinggi, yaitu jumlah lantai >9 lantai ;
 - 4) jumlah lantai basemen dihitung sebagai jumlah lantai bangunan gedung ; dan
 - 5) tinggi ruangan lebih dari 5 (lima) meter dihitung sebagai 2 (dua) lantai.
- g. kepemilikan, meliputi :
- 1) bangunan gedung milik Negara/Yayasan/Organisasi/Kelompok Masyarakat; kepemilikan oleh Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kota/Kabupaten sebagai bangunan gedung untuk pelayanan jasa umum bagi masyarakat yang tidak bersifat komersial serta kepemilikan oleh yayasan-yayasannya dan yayasan-yayasan milik umum ;

- 2) bangunan gedung milik perorangan ; dan
 - 3) bangunan gedung milik badan usaha, kepemilikan oleh badan usaha Pemerintah termasuk bangunan gedung milik Pemerintah, milik Pemerintah Provinsi dan Milik Pemerintah Kota untuk pelayanan jasa usaha, serta kepemilikan oleh badan usaha swasta.
- (3) Selain klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bangunan gedung diklasifikasikan atas :
- 1) bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka pendek maksimum 6 (enam) bulan seperti bangunan gedung untuk anjungan pameran dan *mock up* ;
 - 2) bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka menengah maksimum 3 (tiga) tahun seperti bangunan gedung kantor proyek dan gudang proyek ; dan
 - 3) bangunan gedung tetap dengan masa pemanfaatan lebih dari 3 (tiga) tahun selain dari sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b.

Bagian Ketiga
Penetapan Fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung
Pasal 8

- (1) Fungsi/klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh calon pemilik bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW dan/atau RDTRK dan/atau RTBL serta persyaratan yang diwajibkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Penetapan fungsi/klasifikasi bangunan gedung dilakukan oleh Bupati untuk penerbitan IMB bangunan gedung.
- (3) Penetapan klasifikasi bangunan gedung atau bagian dari gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada bangunan gedung.

Bagian Keempat
Perubahan Fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung
Pasal 9

- (1) Perubahan fungsi/klasifikasi bangunan gedung yang telah ditetapkan harus memperoleh persetujuan Pemerintah Daerah dengan mengajukan permohonan IMB baru, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (2) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung baru melalui proses penerbitan IMB baru.
- (3) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung dan/atau kepemilikan bangunan gedung.

Bagian Kelima
Pendataan Bangunan Gedung
Pasal 10

Pemerintah Daerah menyelenggarakan pendataan bangunan gedung sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

BAB IV
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 11

- (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 terdiri atas :
 - 1) persyaratan keselamatan ;
 - 2) persyaratan kesehatan ;
 - 3) persyaratan kenyamanan ;
 - 4) persyaratan kemudahan.

Bagian Kedua
Persyaratan Administratif Bangunan Gedung
Paragraf 1
Status Kepemilikan Hak Atas Tanah
Pasal 12

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan di atas tanah milik sendiri atau milik pihak lain yang status tanahnya jelas dan atas Izin pemilik tanah.
- (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) Terhadap bangunan yang dibangun di tanah milik orang lain harus mendapat Izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah dalam bentuk perjanjian tertulis sekurang-kurangnya harus memuat hak dan kewajiban para pihak, luas, letak dan batas-batas tanah, fungsi bangunan gedung, dan jangka waktu pemanfaatan tanah.
- (4) Bangunan gedung yang akan dibangun diatas tanah milik sendiri atau diatas tanah milik orang lain yang terletak di kawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang diatur dalam RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.

Paragraf 2
Status Kepemilikan Bangunan Gedung
Pasal 13

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Bupati.

- (2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada Bupati untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
- (4) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) oleh pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah, dengan ketentuan :
 - a. memastikan bangunan gedung tersebut dalam kondisi laik fungsi sebelum memanfaatkan bangunan ; dan
 - b. memenuhi persyaratan yang berlaku selama memanfaatkan bangunan gedung.
- (5) Tata cara pembuktian kepemilikan bangunan gedung kecuali sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) diatur sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.

Paragraf 3
Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
Pasal 14

- (1) Setiap orang atau badan wajib mengajukan permohonan IMB kepada Bupati melalui instansi teknis untuk melakukan kegiatan :
 - a. pembangunan dan/atau prasarana bangunan gedung.
 - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan ; dan
 - c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat keterangan rencana kota (*advis planning*) untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Pemerintah Daerah wajib memberikan secara cuma-cuma surat keterangan rencana kota 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari :
 - a. surat bukti tentang status hak atas tanah ;
 - b. surat bukti tentang status bangunan gedung ;
 - c. surat persetujuan masyarakat sekitar/HO ; dan
 - d. dokumen/surat-surat lainnya yang terkait.
- (5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi :
 - a. rencana teknis bangunan gedung untuk rumah tinggal 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 dan rumah deret sampai dengan dua lantai ;
 - 3) bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret tidak sederhana dua lantai atau lebih dan bangunan gedung lainnya pada umumnya ; dan
 - 4) bangunan gedung hunian rumah tinggal susun.

- b. rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ;
 - c. rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus ;
 - d. rencana teknis bangunan gedung kedutaan besar negara asing dan bangunan gedung diplomatik lainnya.
- (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 ;
 - 5) jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB ;
 - 6) jarak bebas bangunan ;
 - 7) GSB ;
 - 8) KDB ;
 - 9) KLB ;
 - 10) KDH ;
 - 11) jaringan utilitas kota ; dan
 - 12) rencana pelaksanaan.
 - b. Rencana teknis bangunan gedung disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi:
 - 1) gambar pra rencana bangunan gedung yang terdiri dari gambar siteplan/situasi, denah, tampak dan potongan ;
 - 2) spesifikasi teknis bangunan gedung ;
 - 3) rancangan arsitektur bangunan gedung ;
 - 4) rancangan struktur secara sederhana/prinsip ;
 - 5) rancangan utilitas bangunan gedung secara prinsip ;
 - 6) spesifikasi umum bangunan gedung ;
 - 7) perhitungan struktur bangunan gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 6 meter ;
 - 8) perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrik) ;
 - 9) rekomendasi instansi terkait.
- (7) Pembayaran retribusi IMB dilakukan setelah Instansi terkait memberikan persetujuan atas dokumen rencana teknis.
- (8) Berdasarkan pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) 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 15

- (1) Permohonan IMB untuk bangunan gedung yang dibangun di atas dan untuk 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 16

- (1) Dokumen Permohonan IMB disampaikan/diajukan kepada instansi yang ditunjuk dalam urusan pelayan perizinan di bidang bangunan gedung Kabupaten Berau.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan oleh instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung Kabupaten Berau.
- (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 pasca bencana.

Bagian Ketiga
Persyaratan Teknis Bangunan Gedung
Paragraf 1
Umum
Pasal 17

- (1) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan lingkungan dan persyaratan keandalan bangunan.
- (2) Persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan peruntukan, intensitas, arsitektur dan pengendalian dampak lingkungan bangunan gedung.
- (3) Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

Paragraf 2
Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan
Pasal 18

- (1) Bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam ketentuan RTRW dan/atau RDTRK dan/atau RTBL dari lokasi bersangkutan.
- (2) Pemerintah Daerah wajib memberikan informasi mengenai rencana tata ruang dan tata bangunan dan lingkungan 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. di atas prasarana dan sarana umum ;
 - b. di bawah prasarana dan sarana umum ;

- c. di bawah atau di atas air ;
 - d. di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi ;
 - e. di daerah yang berpotensi bencana alam ; dan
 - 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 terjadi perubahan RTRW dan/atau RDTRK dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, maka fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan dalam jangka waktu tertentu.

Pasal 19

Bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung berdasarkan RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL, yang terdiri dari :

- a. kepadatan dan ketinggian bangunan gedung ;
- b. penetapan KDB, KLB, KDH, KTB dan JLB ;
- c. perhitungan KDB, KLB, KDH, KTB dan JLB ;
- d. garis sempadan bangunan gedung (muka, samping, belakang) ;
- e. jarak bebas bangunan gedung ;
- f. pemisah di sepanjang halaman muka/samping/belakang bangunan gedung.

Pasal 20

- (1) Persyaratan kepadatan bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 huruf a merupakan ketentuan maksimal kepadatan rencana yang ditetapkan untuk lokasi renggang, sedang dan padat.
- (2) Kepadatan rencana untuk lokasi renggang atau KDB 30% s/d 45% sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan dalam RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.
- (3) Kepadatan rencana untuk lokasi sedang atau KDB 45% s/d 60% sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan dalam RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.
- (4) Kepadatan rencana untuk lokasi padat atau KDB 65% s/d 70% sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan dalam RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.

Pasal 21

- (1) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud Pasal 19 huruf a meliputi ketentuan mengenai JLB dan KLB disesuaikan dengan RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya.
- (2) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan gedung ditetapkan oleh dinas/instansi teknis terkait dengan mempertimbangkan kapasitas jalan, fungsi bangunan, kemampuan pengendalian bahaya kebakaran, keselamatan bangunan, besaran dan bentuk persil, daya dukung lahan, kawasan keselamatan operasi penerbangan (KKOP) serta keserasian dengan lingkungannya.
- (3) Persyaratan ketinggian bangunan gedung merupakan ketentuan maksimal ketinggian rencana yang ditetapkan untuk lokasi rendah, lokasi sedang dan lokasi tinggi, meliputi :

- a. Ketinggian rencana untuk lokasi ketinggian-rendah sesuai dengan ketentuan dalam RTRW dan/atau RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL ;
 - b. Ketinggian rencana untuk lokasi ketinggian-sedang sesuai dengan ketentuan dalam RTRW dan/atau RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL ;
 - c. Ketinggian rencana untuk lokasi ketinggian-tinggi sesuai dengan ketentuan dalam RTRW dan/atau RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.
- (4) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan (KKOP).
 - (5) Ketinggian bangunan gedung tidak boleh melewati garis potongan 60° (enam puluh derajat) dari as jalan yang berbatasan.
 - (6) Ketinggian bangunan gedung berderet paling tinggi 4 (empat) lantai, dan harus berjarak dengan persil tertangga, sedangkan untuk lantai 1 (satu) dan 2 (dua) dapat berimpit.

Pasal 22

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 huruf b harus memenuhi persyaratan kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB untuk lokasi yang bersangkutan berdasarkan RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.
- (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.
- (1) KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan KDB pada tingkatan padat, sedang dan renggang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (3).
- (2) Penetapan KDB didasarkan pada luas kapling/persil, peruntukan atau fungsi lahan, dan daya dukung lingkungan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.
- (4) Apabila tidak ditentukan, maka besarnya KDB maksimum adalah 60%.

Pasal 23

- (1) KLB sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 huruf b 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 RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.
- (3) Penetapan KLB didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur kota.
- (4) Apabila tidak ditentukan, maka besarnya KLB maksimum adalah 2 (dua).

Pasal 24

- (1) KDH sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 huruf b 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.
- (3) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH maksimum 30% (tiga puluh persen) dari luas lahan.

- (4) Apabila tidak ditentukan, maka besarnya KDH minimum adalah 30%.

Pasal 25

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 huruf b harus memenuhi persyaratan luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan untuk lokasi yang bersangkutan berdasarkan RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.
- (2) Bangunan gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.

Pasal 26

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 huruf b harus memenuhi persyaratan jumlah lantai bangunan gedung untuk lokasi yang bersangkutan berdasarkan RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.
- (2) Penambahan luas lantai dan/atau jumlah lantai pada suatu bangunan gedung diperkenankan apabila masih memenuhi batasan KDB dan/atau KLB yang ditetapkan rencana kota.

Pasal 27

- (1) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 huruf d mengacu pada RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.
- (2) Penetapan garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada pertimbangan keselamatan, keamanan, kesehatan, kenyamanan, keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan gedung berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (besmen).
- (4) Penetapan garis sempadan bangunan gedung terhadap tepi jalan, tepi sungai, tepi pantai, jaringan rel kereta api dan jaringan saluran udara tegangan ekstra tinggi (SUTET) harus dikoordinasikan dengan instansi terkait yang menangani utilitas tersebut jika tidak ditentukan lain, maka ditetapkan berikut:
 - a. untuk daerah di sepanjang tepi jalan bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dari tepi batas persil/kavling;
 - b. untuk daerah tepi sungai bilamana tidak ditentukan lain adalah :
 - 1) 10 (sepuluh) meter dari tepi sungai besar dan 3 (tiga) meter dari tepi sungai kecil untuk sungai bertanggul di luar perkotaan dan dihitung dari sisi luar kaki tanggul ;
 - 2) 5 (lima) meter dari tepi sungai besar dan 3 (tiga) meter dari tepi sungai kecil untuk sungai bertanggul di dalam perkotaan dan dihitung dari sisi luar kaki tanggul ;
 - 3) 100 (seratus) meter dari tepi sungai besar dan 50 (lima puluh) meter dari tepi sungai kecil untuk sungai tidak bertanggul di luar perkotaan dan dihitung dari sisi luar kaki tanggul ;
 - 4) 5 (lima) meter dari tepi sungai besar dan 3 (tiga) meter dari tepi sungai kecil untuk sungai tidak bertanggul di dalam perkotaan dan dihitung dari sisi luar kaki tanggul ;
 - c. untuk daerah tepi pantai bilamana tidak ditentukan lain adalah 100 (seratus) meter dari garis pasang tertinggi ;
 - d. untuk daerah jaringan rel kereta api bilamana tidak ditentukan lain adalah :
 - 1) 8 (delapan) meter diukur dari batas ruang manfaat jalan rel terdekat jika jalan rel kereta api terletak di atas tanah yang rata ;

- 2) 4 (empat) meter diukur dari kaki talud jika jalan rel kereta api terletak di atas tanah yang ditinggikan ;
 - 3) 4 (empat) meter ditambah dengan lebar lereng sampai puncak diukur dari ruang manfaat jalan rel kereta api ; dan
 - 4) 18 (delapan belas) meter diukur dari lengkung dalam sampai tepi ruang manfaat jalan kereta api jika berada pada belokan dan dalam peralihan jalan lurus ke jalan lengkung diluar ruang manfaat jalan harus ada jalur tanah yang bebas dan secara berangsur-angsur melebar dari batas terluar ruang milik jalan rel kereta api sampai 18 (delapan belas) meter.
 - e. garis sempadan bangunan gedung terhadap jalur saluran udara tegangan ekstra tinggi (SUTET) ditetapkan pada garis proyeksi sudut 45° (empat puluh lima derajat) diukur dari puncak menara saluran udara tegangan ekstra tinggi (SUTET) sepanjang kawasan jalur ;
- (5) Bupati dapat menetapkan hal-hal berikut :
- a. ketentuan lain untuk garis sempadan bangunan gedung kawasan-kawasan tertentu dan spesifik ;
 - b. sempadan bangunan gedung sementara apabila sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) belum ditetapkan dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan pertimbangan TABG.

Pasal 28

- (1) Jarak bebas bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 huruf d ditetapkan untuk setiap lokasi harus sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Setiap bangunan gedung tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.
- (3) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk :
 - a. 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 ;
 - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan 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) Garis sempadan bangunan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) huruf a meliputi garis sempadan bangunan gedung terhadap as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api dan/atau jaringan saluran utama tegangan ekstra tinggi (SUTET) yang ditetapkan berdasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (5) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terhadap batas Ruang Milik Jalan (rumija) jika tidak ditentukan lain, ditetapkan dengan ketentuan minimal :
 - a. bangunan di tepi jalan arteri sebesar seperempat dari ruang milik jalan ;
 - b. bangunan di tepi jalan kolektor sebesar seperempat dari ruang milik jalan ;
 - c. bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal) sebesar setengah dari ruang milik jalan ;
 - d. bangunan di tepi jalan lingkungan (lokal) sebesar setengah dari ruang milik jalan.
- (6) Garis sempadan bangunan gedung untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan jaringan utilitas yang ada atau akan dibangun atau paling jauh setengah dari jarak GSB dengan GSJ.

- (7) Bangunan yang diperkenankan berdiri pada ruang antara GSB dan GSJ meliputi :
 - a. bangunan pertandaan ;
 - b. tempat sampah ;
 - c. pot bunga ;
 - d. gardu jaga ;
 - e. plataran parkir ;
 - f. gardu telepon umum ;
 - g. gardu ATM ; dan
 - h. kamar mandi/WC Umum.
- (8) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, maka harus mengikuti ketentuan berikut :
 - a. cucuran atap suatu tritis/oversteck harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah di dalam kavling/persil milik sendiri.
 - b. garis terluar suatu tritis/oversteck yang menghadap ke arah jalan, ditentukan paling jauh setengah dari jarak GSB dengan GSJ.
- (9) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berimpit dengan bangunan disebelahnya, maka harus mengikuti ketentuan berikut :
 - a. perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan disebelahnya, disyaratkan harus membuat dinding baru tersendiri ;
 - b. garis terluar suatu tritis/oversteck yang menghadap kearah tetangga, tidak boleh melewati batas kavling/persil yang berbatasan dengan tetangga ;
 - c. dilarang merencanakan penempatan lobang angin/ventilasi/jendela/dinding kaca pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.
- (10) Jarak antar bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b untuk bangunan gedung rendah, bangunan gedung sedang dan bangunan gedung tinggi, diatur sesuai dengan ketentuan dalam RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.
- (11) Jarak antara masa/blok bangunan umum satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kavling atau antara kavling paling sedikit adalah 4 (empat) meter dan ditambah 0.5 (nol koma lima) meter untuk setiap kenaikan 1 (satu) lantai.
- (12) Bangunan pada ketinggian sampai dengan 4 lantai, garis sempadan bangunan samping dan belakang harus berjarak minimal 1,5 meter untuk dinding masif dan 3 meter untuk dinding dengan bukaan dari batas persil.
- (13) 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.

Paragraf 3
Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung
Pasal 29

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan tata ruang bangunan gedung dengan lingkungannya, serta mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai adat/tradisional sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Perencanaan arsitektur bangunan gedung dan lingkungan harus dibuat menyeluruh dalam bentuk dokumen rencana teknis.

Pasal 30

- (1) Penampilan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (2) Pemerintah Daerah dapat menetapkan kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (3) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan dengan Peraturan Bupati dan/atau Keputusan Bupati.

Pasal 31

- (1) Bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur di sekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.
- (2) Bentuk bangunan gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistem nilai dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat adat.
- (3) 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.
- (4) Atap dan dinding bangunan gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

Pasal 32

- (1) Persyaratan tata ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung (efisiensi, efektivitas, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan).
- (2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi bangunan gedung diperlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.
- (3) Ruang dalam bangunan gedung 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) Tinggi ruang dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya meliputi ketentuan :
 - a. tinggi ruang dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya paling tinggi 5 (lima) meter dan paling rendah 3 (tiga) meter ;
 - b. bangunan tempat ibadah, gedung pertemuan, gedung pertunjukan, gedung sekolah, bangunan monumental, gedung olah raga, bangunan serbaguna dan bangunan gedung sejenis lainnya dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf a ;
 - c. tinggi ruang utilitas di atas atap (*penthouse*), tidak boleh melebihi 2,40 (dua koma empat puluh) meter diukur secara vertikal dari plat atap bangunan, sedangkan untuk ruang mesin lift atau keperluan teknis lainnya diperkenankan lebih disesuaikan dengan keperluannya.

- (6) Ruang rongga atap meliputi ketentuan :
- ruang rongga atap hanya dapat diizinkan apabila penggunaannya tidak menyimpang dari fungsi bangunan gedung ;
 - ruang rongga atap pada bangunan gedung fungsi hunian rumah tinggal harus mempunyai penghawaan dan pencahayaan alami yang memadai ;
 - ruang rongga atap dilarang digunakan sebagai dapur atau kegiatan yang mengandung bahaya api ;
 - setiap penggunaan ruang rongga atap yang luasnya tidak lebih dari 50% (lima puluh per seratus) luas lantai di bawahnya, tidak dianggap sebagai penambahan lantai bangunan ;
 - setiap bukaan pada ruang rongga atap tidak boleh mengubah sifat dan karakter arsitektur bangunannya ;
- (7) Mezanin yang luasnya melebihi dari 50% (lima puluh per seratus) luas lantai di bawahnya diperhitungkan sebagai lantai penuh.

Pasal 33

- (1) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan ruang terbuka hijau yang seimbang, 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 :
- persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP) ;
 - persyaratan ruang sempadan bangunan gedung ;
 - persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan ;
 - ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan ;
 - daerah hijau pada bangunan ;
 - tata tanaman ;
 - sirkulasi dan fasilitas parkir ;
 - pertandaan (*signage*) ;
 - pencahayaan ruang luar bangunan gedung.

Pasal 34

- (1) Ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf a sebagai ruang yang berhubungan langsung dengan 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 Berau tentang RTRW dan/atau Peraturan Daerah Kabupaten Berau tentang RDTRK dan /atau Peraturan Daerah tentang RTBL, langsung atau tidak langsung dalam bentuk GSB, KDB, KDH, KLB, sirkulasi dan fasilitas parkir serta ketentuan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan.
- (3) Sebelum persyaratan RTHP ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Bupati dapat menerbitkan penetapan sementara sebagai acuan bagi penerbitan IMB.

Pasal 35

- (1) Persyaratan ruang sempadan depan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf b harus mengindahkan keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan 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 36

- (1) Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf c berupa kebutuhan besmen dan besaran 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 di atas tanah dan atap besmen kedua harus berkedalaman sekurang kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah.
- (3) Setiap perencanaan ruang bawah tanah (besmen) tidak boleh melampaui KTB dan harus memenuhi ketentuan KDH yang ditetapkan dalam RDTRK dan/atau RTBL.

Pasal 37

- (1) Tinggi lantai dasar suatu bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf d diperkenankan dengan ketentuan berikut :
 - a. penetapan ketinggian permukaan lantai dasar bangunan tidak boleh merusak keserasian lingkungan dan/atau merugikan pihak lain ;
 - b. sekurang-kurangnya 15 (lima belas) sentimeter di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan ;
 - c. sekurang-kurangnya 25 (dua puluh lima) sentimeter di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan ;
 - d. dalam hal-hal yang luar biasa, ketentuan dalam huruf a, tidak berlaku jika letak lantai-lantai itu lebih tinggi dari 60 (enam puluh) centi meter di atas tanah yang ada di sekelilingnya, atau untuk tanah-tanah yang miring ;
 - e. maksimal 1,20 (satu koma dua puluh) meter di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan ;
 - f. pada bangunan khusus/monumental tinggi lantai dasar suatu bangunan paling tinggi 120 (seratus dua puluh) sentimeter diatas titik tertinggi permukaan jalan yang berbatasan ;
 - g. apabila tinggi tanah pekarangan terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan yang tinggi antara jalan dengan tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi lantai dasar ditetapkan oleh instansi teknis terkait dengan memperhatikan pertimbangan TABG ;
 - h. pada daerah rawan banjir/rob ketinggian lantai dasar bangunan ditetapkan paling rendah 50 (lima puluh) sentimeter diatas muka air laut pasang tertinggi ;
 - i. pencapaian ketinggian lantai dasar bangunan sebagaimana dapat dilakukan dengan timbunan atau lantai konstruksi/bangunan panggung.
 - j. timbunan pada daerah rawan banjir/rob ditentukan paling tinggi 50 (lima puluh) sentimeter diatas permukaan jalan ;
 - k. mengacu pada pengaturan ketinggian pekarangan yaitu, apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir yang ditetapkan oleh Balai Sungai atau instansi berwenang setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.

- (2) Tinggi pagar batas pekarangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf d meliputi :
- a. tinggi pagar batas pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang paling tinggi 3 (tiga) meter di atas permukaan tanah pekarangan dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan bertingkat atau berfungsi sebagai pembatas pandangan, maka tinggi tembok paling tinggi 7 (tujuh) meter dari permukaan tanah pekarangan ;
 - b. apabila terdapat perbedaan ketinggian permukaan tanah pekarangan antara satu kavling dengan kavling yang bersebelahan lebih dari 2 (dua) meter, maka harus dilengkapi dengan konstruksi penahan tanah ;
 - c. konstruksi penahan tanah sebagaimana huruf b harus disertai perhitungan konstruksi termasuk memperhitungkan beban pagar ;
 - d. tinggi pagar pada GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal paling tinggi 1,50 (satu koma lima puluh) meter di atas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri paling tinggi 2,50 (dua koma lima puluh) meter di atas permukaan tanah pekarangan serta disesuaikan pagar sekelilingnya ;
 - e. pagar pada GSJ sebagaimana dimaksud pada huruf b, harus tembus pandang kecuali untuk bagian bawahnya paling tinggi 50 (lima puluh sentimeter) sentimeter di atas permukaan tanah pekarangan dapat tidak tembus pandang ;
 - f. pagar pada kapling posisi sudut, harus membentuk radius/serongan dengan mempertimbangkan fungsi jalan dan keleluasaan pandangan menyamping lalu lintas ;
 - g. pintu pagar pekarangan harus membuka kedalam dan/atau tidak boleh melebihi GSJ ;
 - h. bagi persil kecil letak pintu pagar untuk kendaraan bermotor roda empat adalah pada salah satu ujung batas pekarangan ;
 - i. jalan keluar/masuk pintu pagar tidak boleh menggunakan ruang milik jalan.

Pasal 38

- (1) DHB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf f 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf g 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 sebagaimana dimaksud pada Pasal 33 ayat (2) huruf g harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal bangunan gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.

- (4) Luas lantai bangunan yang dipergunakan untuk sarana parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB selama tidak lebih dari 50% (lima puluh per seratus) KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% (lima puluh per seratus) terhadap KLB.

Pasal 41

- (1) Pertandaan (*Signage*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf h yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kavling dan/atau ruang publik tidak boleh mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan.
- (2) Pertandaan (*signage*) harus menjadikan satu kesatuan arsitektur bangunan dan lingkungan dengan mempertimbangkan pemilihan material, warna, penempatan dan jenis kegunaan sementara ataupun permanen.
- (3) Penempatan pertandaan (*signage*) harus mampu membantu terciptanya suatu "sense of place" yang positif dan tidak boleh mengganggu pandangan terhadap fasade bangunan.
- (4) Bupati dapat mengatur lebih lanjut pengaturan tentang pertandaan (*signage*) dengan Peraturan Bupati dan/atau Keputusan Bupati.

Pasal 42

- (1) Pencahayaan ruang luar bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf i harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenities 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 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 UKL dan UPL.
- (3) Kegiatan usaha sarang burung walet dalam bangunan dan/atau lingkungannya perlu dilengkapi dengan UKL dan UPL.
- (4) Kegiatan yang memerlukan AMDAL, UKL dan UPL dilakukan sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

Pasal 44

- (1) Bagi Permohonan Mendirikan Bangunan dalam mengajukan PIMB sebagaimana diatur dalam Pasal 44 harus disertai Rekomendasi dari Badan Lingkungan Hidup yang menangani masalah AMDAL dan instansi yang ditunjuk dalam penyelenggaraan pelayanan di bidang pengendalian lingkungan hidup Kabupaten Berau.
- (2) Untuk proses pemberian izin bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik;
- (3) Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenakan sanksi hukuman sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 5
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
Pasal 45

- (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 jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung, serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
- (3) Rencana umum dan panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, 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 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 dan/atau Keputusan Bupati.

Paragraf 6
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung
Pasal 46

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

Paragraf 7
Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung
Pasal 47

Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan, persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran dan persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir.

Pasal 48

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 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 likulfaksi ; 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 sesuai dengan SNI yang berlaku atau dan/atau edisi terbaru, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

- (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 konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu serta 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 SNI yang berlaku atau dan/atau edisi terbaru, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.
- (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 SNI yang berlaku atau dan/atau edisi terbaru, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.
- (10) Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna bangunan gedung serta sesuai dengan yang berlaku atau dan/atau edisi terbaru, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 49

- (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 sesuai dengan SNI yang berlaku atau dan/atau edisi terbaru, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.
- (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 yang berlaku atau dan/atau edisi terbaru, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

- (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 yang berlaku atau dan/atau edisi terbaru, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.
- (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 SNI yang berlaku atau dan/atau edisi terbaru, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.
- (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 50

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 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 sesuai dengan SNI yang berlaku atau dan/atau edisi terbaru, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.
- (3) Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan sesuai dengan SNI yang berlaku dan/atau edisi terbaru, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Paragraf 8

Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

Pasal 51

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

Pasal 52

- (1) Sistem penghawaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) 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.
- (3) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus sesuai dengan SNI yang berlaku dan/atau edisi terbaru, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 53

- (1) Sistem pencahayaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 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 bangunan 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 sesuai dengan SNI yang berlaku dan/atau edisi terbaru, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 54

- (1) Sistem sanitasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 dapat berupa sistem air minum dalam bangunan gedung, sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor, persyaratan instalasi gas medik, persyaratan penyaluran air hujan, persyaratan fasilitasi 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 sesuai dengan SNI yang berlaku dan/atau edisi terbaru, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 55

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) 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 SNI yang berlaku dan/atau edisi terbaru, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.
- (3) Persyaratan teknis sistem air limbah sesuai dengan SNI yang berlaku dan/atau edisi terbaru, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 56

- (1) Persyaratan instalasi gas medik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbank, 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 pemeliharannya.

- (3) Persyaratan instalasi gas medik sesuai dengan SNI yang berlaku dan/atau edisi terbaru, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 57

- (1) Sistem air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) 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 sesuai dengan SNI yang berlaku dan/atau edisi terbaru, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 58

- (1) Sistem pembuangan kotoran, dan sampah dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) 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 pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Pengembang perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkatan 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, laboratoriu dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

Pasal 59

- (1) Persyaratan bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 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 ; dan
 - e. ramah lingkungan.

Paragraf 9
Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

Pasal 60

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 61

- (1) Kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 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/ furnitur, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.

Pasal 62

- (1) Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan kenyamanan kondisi udara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan SNI yang berlaku dan/atau edisi terbaru, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 63

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak mengganggu bangunan gedung lain di sekitarnya.
- (2) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan, 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 di sekitar 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 64

- (1) Kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 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 di dalam maupun di luar 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 10

Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

Pasal 65

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

Pasal 66

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 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 dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu yang 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 67

- (1) Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung yang dapat 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 di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan lif penumpang.
- (4) Setiap bangunan gedung yang memiliki lif penumpang harus menyediakan lif khusus kebakaran, atau lif penumpang yang dapat difungsikan sebagai lif kebakaran yang dimulai dari lantai dasar bangunan gedung.
- (5) Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan SNI yang berlaku dan/atau edisi terbaru, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Paragraf 11

Bangunan Sarang Burung Walet

Pasal 68

- (1) Penetapan lokasi memperhatikan aspek perencanaan dan peruntukan tata ruang dalam RTRW dan/atau RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.
- (2) Pembangunan bangunan sarang burung walet harus memenuhi syarat sebagai berikut :
 - a. menjaga kebersihan dan kesehatan lingkungan masyarakat ;
 - b. memenuhi persyaratan teknis bangunan ;
 - c. memenuhi estetika ;
 - d. menjaga kenyamanan dan ketertiban lingkungan ;
 - e. memperhatikan aspek sosial kemasyarakatan.
- (3) Bangunan sarang burung walet harus mendapat Surat Kelayakan Lingkungan (SKL) yang diterbitkan oleh instansi terkait.
- (4) Persyaratan teknis bangunan dibuat sedemikian rupa sehingga menyerupai bangunan rumah tempat tinggal atau ruko pada kawasan tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Bangunan tertentu dapat dimanfaatkan, diubah, atau ditambah fungsinya menjadi sarana pengelolaan dan pengusahaan sarang burung walet.
- (6) Pemanfaatan, perubahan, atau penambahan fungsi bangunan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus memenuhi ketentuan dalam ayat (3) dan ayat (4).
- (7) Ketinggian bangunan sebagai tempat pengelolaan dan pengusahaan sarang burung walet mengacu kepada RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.
- (8) Ketentuan lebih lanjut tentang persyaratan teknis bangunan dan estetika diatur dengan Peraturan Bupati dan/atau Keputusan Bupati.

Paragraf 12

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 69

- (1) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. sesuai dengan RTRW dan/atau RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL ;
 - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya ;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya ; dan
 - d. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (2) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. sesuai dengan RTRW dan/atau RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL ;
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal ;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah 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 di bawah dan/atau di atas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. sesuai dengan RTRW dan/atau RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL ;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan ;
 - c. tidak menimbulkan 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 RDTRK dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau RTBL ;
 - b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan ;
 - c. khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus sesuai dengan SNI yang berlaku dan/atau edisi terbaru, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait ;
 - d. khusus menara telekomunikasi harus sesuai dengan SNI yang berlaku dan/atau edisi terbaru, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait ; dan

- e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.

Bagian Keempat
Bangunan Gedung Adat
Paragraf 1
Umum
Pasal 70

- (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 adat Kabupaten Berau.
- (2) Pemerintah Daerah dapat menetapkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis tersendiri untuk bangunan rumah adat dengan Peraturan Bupati dan/atau Keputusan Bupati.

Paragraf 2
Kearifan Lokal
Pasal 71

- (1) Penyelenggaraan bangunan rumah adat selain memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 harus memperhatikan kearifan lokal dan sistem nilai yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adat Kabupaten Berau.
- (2) Status kepemilikan rumah adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.
- (3) Bentuk Bangunan, Struktur dan Konstruksi Bangunan, Bahan Bangunan, dan Tata Ruang Bangunan harus memperhatikan kearifan lokal dan sistem nilai yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adat Kabupaten Berau.

Paragraf 3
Kaidah Tradisional
Pasal 72

- (1) Di dalam penyelenggaraan bangunan rumah adat pemilik bangunan gedung harus memperhatikan kaidah dan norma tradisional yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adat Kabupaten Berau.
- (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 73

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

- (3) Simbol tradisional sesuai dengan simbol tradisional Kabupaten Berau pada bangunan gedung milik pemerintah (misalnya, bentuk atap dan pagar bangunan).
- (4) Pengaturan lebih lanjut mengenai penggunaan simbol atau unsur tradisional pada bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati dan/atau Keputusan Bupati.

Paragraf 5
Persyaratan Bangunan Gedung Adat/Tradisional
Pasal 74

- (1) Setiap rumah adat atau tradisional dibangun dengan mengikuti persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11.
- (2) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian, wujud arsitektur tradisional setempat, dampak lingkungan, serta persyaratan keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungannya.
- (3) Bangunan gedung adat yang dikembangkan secara arif harus tetap mengakomodasi kaidah dan norma tradisional yang berlaku namun tetap memperhatikan keindahan, dan keserasian dengan lingkungan sekitar.
- (4) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan atas bangunan gedung adat hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah kaidah dan norma tradisional yang dikandungnya, sehingga dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya semula atau dapat dimanfaatkan sesuai potensi pengembangan lain yang lebih tepat berdasarkan kriteria yang berlaku yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Dalam hal perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan atas bangunan gedung adat dan lingkungannya yang dilakukan menyalahi fungsi dan/atau kaidah dan norma tradisional yang berlaku, maka bangunan tersebut harus dikembalikan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan.
- (6) Persyaratan lain yang bersifat khusus yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya dapat melengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (7) Persyaratan bangunan gedung adat/tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati dan/atau Keputusan Bupati.
- (8) Pemerintah Daerah dapat menetapkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis tersendiri untuk bangunan rumah adat dengan Peraturan Bupati dan/atau Keputusan Bupati.

Bagian Kelima
Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat
Pasal 75

- (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 dengan Peraturan Bupati dan/atau Keputusan Bupati.

Bagian Keenam
Bangunan Gedung di Lokasi Yang Berpotensi Bencana Alam
Paragraf 1
Di Lokasi Pantai
Pasal 76

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi pantai perlu memperhatikan tata air, budaya lokal serta kepentingan umum.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi pantai harus memenuhi standar persyaratan kesehatan, kenyamanan, keamanan, ketertiban, keindahan dan berwawasan lingkungan.
- (3) Bangunan gedung di lokasi pantai harus memperhitungkan pengaruh angin, tsunami, dan gempa.
- (4) Perlu pengaturan perencanaan, pelaksanaan, juga pengawasan dan pemeliharaan bangunan di lokasi pantai, terutama bangunan di atas air.
- (5) Pada bangunan gedung di lokasi pantai yang sudah berdiri harus dilakukan upaya penataan dan perbaikan untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan kawasan.
- (6) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana yang berasal dari bencana tsunami dan abrasi sesuai dengan peraturan zonasi untuk kawasan rawan tsunami dan rawan abrasi.
- (7) 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 tsunami dan abrasi.
- (8) 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.
- (9) 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 Gerakan Tanah dan Bencana Alam Geologi
Pasal 77

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana yang berasal dari bencana gerakan tanah sesuai dengan Peraturan Zonasi untuk kawasan rawan gerakan tanah.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana geologi memperhatikan peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam geologi.
- (3) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam geologi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat menetapkan dengan Keputusan Bupati suatu lokasi yang berpotensi bencana alam geologi.

Paragraf 3
Di Lokasi Pulau
Pasal 78

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi pulau perlu memperhatikan tata air, budaya lokal serta kepentingan umum;

- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi pulau harus memenuhi standar persyaratan kesehatan, kenyamanan, keamanan, ketertiban, keindahan dan berwawasan lingkungan;
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi pulau harus memperhatikan potensi bencana yang mungkin terjadi;
- (4) Perlu pengaturan perencanaan, pelaksanaan, juga pengawasan dan pemeliharaan bangunan di lokasi pulau;
- (5) Pada bangunan gedung di lokasi pulau yang sudah berdiri harus dilakukan upaya penataan dan perbaikan untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan kawasan.

Bagian Ketujuh
Tata Cara dan Persyaratan Penyelenggaraan
Pasal 79

Tata cara dan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana alam sebagaimana dimaksud Pasal 76, Pasal 77, dan Pasal 78 diatur selanjutnya dengan Peraturan Bupati dan/atau Keputusan Bupati.

Bagian Kedelapan
Bangunan Gedung Hijau
Pasal 80

- (1) Bangunan gedung dengan kriteria tertentu wajib memenuhi persyaratan bangunan gedung hijau.
- (2) Persyaratan bangunan gedung hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipenuhi pada tahap perencanaan, tahap pelaksanaan, dan tahap pemanfaatan.
- (3) Kriteria bangunan gedung hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan secara bertahap dengan Peraturan Bupati
- (4) Pemenuhan persyaratan bangunan gedung hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan secara bertahap dengan Peraturan Bupati dan/atau Keputusan Bupati.

Pasal 81

- (1) Persyaratan teknis bangunan gedung hijau harus dipenuhi untuk:
 - a. bangunan gedung baru ; dan
 - b. bangunan gedung eksisting.
- (2) Persyaratan teknis bangunan gedung hijau untuk bangunan gedung baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sekurang-kurangnya meliputi:
 - a. pemanfaatan energi listrik ;
 - b. pemanfaatan dan konservasi air ;
 - c. kualitas udara dan kenyamanan termal ;
 - d. pengelolaan lahan ; dan
 - e. pelaksanaan konstruksi.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung hijau untuk bangunan gedung eksisting sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf b sekurang-kurangnya meliputi:
 - a. pemanfaatan energi listrik ;
 - b. pemanfaatan dan konservasi air ;
 - c. kualitas udara dan kenyamanan termal ; dan
 - d. manajemen operasional/pemeliharaan.

Pasal 82

- (1) Pengawasan terhadap pemenuhan persyaratan bangunan gedung hijau dilakukan pada tahap perencanaan, pelaksanaan, dan pemanfaatan.
- (2) Pengawasan pada tahap perencanaan dengan ketentuan :
 - a. pengawasan pada tahap perencanaan dilakukan terhadap dokumen perencanaan teknis bangunan gedung ;
 - b. dokumen perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada huruf a harus direncanakan oleh perencana yang memiliki IPTB ;
 - c. IMB dapat diberikan terhadap perencanaan teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan bangunan gedung hijau.
- (3) Pengawasan pada tahap pelaksanaan dengan ketentuan :
 - a. pengawasan pada tahap pelaksanaan dilakukan terhadap setiap tahapan pelaksanaan konstruksi dan pelaksanaan uji coba ;
 - b. pengawasan terhadap setiap tahapan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada huruf a dilakukan oleh pengawas yang memiliki IPTB ;
 - c. pelaksanaan uji coba sebagaimana dimaksud pada huruf a dilakukan untuk memastikan peralatan dan sistem yang terpasang bekerja sesuai rencana dan pelaksanaannya harus diawasi oleh pengawas yang memiliki IPTB ;
 - d. hasil pengawasan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada huruf b dan pelaksanaan uji coba sebagaimana dimaksud pada huruf c wajib dilaporkan kepada instansi teknis terkait oleh pengawas ;
 - e. hasil pengawasan pada tahap pelaksanaan menjadi dasar penilaian bangunan gedung hijau.

Pasal 83

- (1) Penilaian dan pengawasan terhadap pemenuhan persyaratan bangunan gedung hijau pada tahap pemanfaatan dilakukan melalui penilaian terhadap pemeliharaan, pengelolaan bangunan, dan pelaksanaan uji coba bangunan.
- (2) Pemeliharaan dan pengelolaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan oleh tenaga ahli pemelihara bangunan yang memiliki IPTB.
- (3) Penilaian pemenuhan persyaratan bangunan gedung hijau dilakukan terhadap laporan pemeliharaan dan pengelolaan bangunan yang disampaikan secara berkala dan dipertanggungjawabkan oleh tenaga ahli pemelihara bangunan yang memiliki IPTB.
- (4) SLF diterbitkan atas bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan bangunan gedung hijau berdasarkan hasil penilaian terhadap pemeliharaan dan pengelolaan bangunan.

Pasal 84

Ketentuan lebih lanjut mengenai bangunan gedung hijau diatur dengan Peraturan Bupati dan/atau Keputusan Bupati.

BAB V

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 85

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan 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 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) Di dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan 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 86

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

Pasal 87

- (1) Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung secara swakelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 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
Pasal 88

Perencanaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung diantaranya adalah perencanaan teknis, dokumen rencana teknis pengaturan retribusi IMB, tatacara penerbitan IMB dan penyedia jasa perencanaan teknis.

Paragraf 3
Perencanaan Teknis
Pasal 89

- (1) 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.

- (2) 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.
- (3) Pemerintah Daerah dapat menetapkan jenis bangunan gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur di dengan Peraturan Bupati dan/atau Keputusan Bupati.
- (4) Perencanaan bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya.
- (5) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

Paragraf 4
Dokumen Rencana Teknis
Pasal 90

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (5) dapat meliputi :
 - a. gambar rencana teknis berupa: rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal/ elektrik ;
 - b. gambar detail ;
 - c. syarat-syarat umum dan syarat teknis ;
 - d. rencana anggaran biaya pembangunan ;
 - e. laporan perencanaan.
- (2) Dokumen rencana teknis 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 TABG untuk bangunan gedung yang digunakan bagi kepentingan umum ;
 - b. pertimbangan dari TABG dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting ;
 - c. koordinasi dengan Pemerintah Daerah, dan mendapatkan pertimbangan dari Tim 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 5
Pengaturan Retribusi IMB
Pasal 91

Penghitungan besarnya retribusi IMB sebagaimana merujuk pada Peraturan Daerah Kabupaten Berau Nomor 12 Tahun 2011 tentang Retribusi Izin Mendirikan bangunan (Lembaran Daerah kabupaten Berau Tahun 2011 Nomor 12)

Paragraf 6
Tata Cara Penerbitan IMB
Pasal 92

- (1) Permohonan IMB disampaikan secara tertulis kepada pejabat yang ditunjuk 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, dan Pasal 9.
- (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) huruf a berisi informasi mengenai:
 - a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ;
 - b. luas lantai dasar bangunan gedung ;
 - c. total luas lantai bangunan gedung ;
 - d. ketinggian/jumlah lantai bangunan gedung ;
 - e. rencana pelaksanaan.
- (5) Rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b 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 (dua) lantai ;
 - 3) bangunan hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana atau 2 (dua) lantai atau lebih dan gedung lainnya pada umumnya.
 - b. Rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ;
 - c. Rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus ;
 - d. Rencana teknis bangunan gedung bangunan diplomatik.
- (6) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus dilampiri dengan :
 - a. Gambar situasi skala 1 : 500 ;
 - b. Gambar Rencana Bangunan skala 1 : 100 ;
 - c. Perhitungan struktur untuk bangunan bertingkat (lebih dari 2 lantai) ;
 - d. Rekomendasi dari Kepala Desa / Lurah dan Camat setempat ;
 - e. Salinan foto kopi bukti pemilikan tanah ;
 - f. Persetujuan / pemilik tanah untuk bangunan yang didirikan diatas tanah yang bukan miliknya ;
 - g. HO / untuk bangunan yang digunakan untuk kegiatan usaha.

Pasal 93

- (1) Instansi Teknis memeriksa dan menilai syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 serta status/keadaan tanah dan/atau bangunan untuk dijadikan sebagai bahan persetujuan pemberian IMB.

- (2) Instansi teknis menetapkan retribusi IMB berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) 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 15 (lima belas) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.
- (4) Berdasarkan penetapan retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemohon IMB melakukan pembayaran retribusi IMB ke kas daerah dan menyertakan tanda bukti pembayarannya kepada Instansi teknis.
- (5) Instansi teknis menerbitkan IMB paling lama 15 (lima belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya berkas permohonan IMB.
- (6) 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 94

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

Pasal 95

- (1) Instansi teknis dapat menunda menerbitkan IMB apabila:
 - a. masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai, khususnya persyaratan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan;
 - b. 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) Instansi teknis 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 96

- (1) Surat penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (3) harus sudah diterima pemohon dalam waktu paling lambat 15 (lima belas) hari setelah surat penolakan dikeluarkan Instansi teknis.
- (2) Pemohon dalam waktu paling lambat 15 (lima belas) hari setelah menerima surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan keberatan kepada Instansi teknis.
- (3) Instansi teknis dalam waktu paling lambat 15 (lima 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 Instansi teknis tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Instansi teknis dianggap menerima alasan keberatan pemohon sehingga Instansi teknis menerbitkan IMB.

Pasal 97

- (1) Instansi teknis 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 IMB .
- (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 (tiga puluh) 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, Instansi teknis dapat mencabut IMB bersangkutan.
- (4) Pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam bentuk surat keputusan yang memuat alasan pencabutannya.

Pasal 98

- (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) Memlester ;
 - 2) Memperbaiki retak bangunan ;
 - 3) Memperbaiki daun pintu dan/atau daun jendela ;
 - 4) Memperbaiki penutup udara tidak melebihi 1 m² ;
 - 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) sentimeter 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 92.

Paragraf 7

Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 99

- (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.
- (4) Lingkup layanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung meliputi :
 - a. penyusunan konsep perencanaan ;
 - b. prarencana ;
 - c. pengembangan rencana ;
 - d. rencana detail ;
 - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi ;
 - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan ;
 - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, dan
 - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (5) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

Bagian Ketiga
Pelaksanaan dan Pengawasan Konstruksi
Paragraf 1
Umum
Pasal 100

Pelaksanaan Bangunan Gedung terdiri dari Pelaksanaan Konstruksi, Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi, Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung, Penerbitan SLF Bangunan Gedung dan Pendataan Bangunan Gedung

Paragraf 2
Pelaksanaan Konstruksi
Pasal 101

- (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 102

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

- a. nama dan alamat ;
- b. nomor IMB ;
- c. lokasi bangunan ;
- d. pelaksana atau penanggung jawab pembangunan.

Pasal 103

- (1) Pelaksanaan konstruksi didasarkan pada dokumen rencana teknis yang sesuai dengan IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

Pasal 104

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 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 pemeriksaaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud bangunan gedung yang laik fungsi dan dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikl 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 bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.

Paragraf 3

Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 105

- (1) Pelaksanaan konstruksi wajib diawasi oleh petugas pengawas pelaksanaan konstruksi.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, dan IMB.

Pasal 106

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 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.

Paragraf 4

Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 107

- (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 108

- (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 109

- (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 110

- (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 111

- (1) Penerbitan SLF bangunan gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung yang telah selesai 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9.
- (4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) :
 - 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 (3) :
 - 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 elektrik 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 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 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) dan ayat (5) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan pemeriksaan berkala.

Paragraf 6
Pendataan Bangunan Gedung
Pasal 112

- (1) Instansi Teknis 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 gedung baru dan bangunan gedung yang telah ada.
- (3) Khusus pendataan bangunan gedung baru, dilakukan bersamaan dengan proses IMB, proses SLF dan proses sertifikasi kepemilikan bangunan gedung.
- (4) Instansi Teknis 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 113

Kegiatan pemanfaatan bangunan gedung meliputi pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF, pengawasan pemanfaatan bangunan gedung, pelestarian, penetapan dan pendaftaran bangunan gedung yang dilestarikan serta pemanfaatannya.

Pasal 114

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 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 115

- (1) Kegiatan pemeliharaan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 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 di dalam melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (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 ke dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

Paragraf 3
Perawatan
Pasal 116

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung bersertifikat dengan dasar ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (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 117

- (1) Pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan yang harus dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam 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 pemeriksaan berkala 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 118

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 diberlakukan untuk bangunan gedung yang telah dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan :
 - a. 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal atau deret sampai dengan 2 (dua) lantai ;
 - b. 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (2) Bangunan gedung hunian rumah tinggal 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 di atas 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 instansi teknis yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus ; dan
 - h. dokumen SLF bangunan gedung yang terakhir.
- (6) Pemerintah Daerah menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) 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 119

Tata cara perpanjangan SLF diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 6

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 120

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 121

- (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 122

- (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, serta memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.
- (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 yang 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 fisik aslinya boleh diubah sebagian tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.
- (5) Pemerintah Daerah melalui Dinas terkait mencatat bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan serta 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 123

- (1) Bangunan gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 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 dipindahtangankan 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berhak memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah.

Pasal 124

- (1) Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 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 125

- (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 126

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar 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 gedung yang tidak memiliki IMB ; dan/atau
 - d. bangunan gedung 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 yang tidak mampu, biaya pembongkarannya menjadi beban Pemerintah Daerah.

Paragraf 3
Rencana Teknis Pembongkaran
Pasal 127

- (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 128

- (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 129

- (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 Pascabencana
Paragraf 1
Penanggulangan Darurat

Pasal 130

- (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, 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 :
 - a. Presiden untuk bencana alam dengan skala nasional ;
 - b. Gubernur untuk bencana alam dengan skala provinsi ;
 - c. Bupati untuk bencana alam skala kabupaten/kota.
- (5) Di 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 131

- (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) Tempat penampungan sementara dapat menggunakan bangunan yang telah ada seperti bangunan gedung fasilitas umum/sosial, tempat ibadah, gedung olah raga, balai desa, dan sebagainya, atau tempat berlindung yang dapat dibuat dengan cepat seperti tenda-tenda maupun barak.
- (4) Pemanfaatan bangunan gedung sebagai tempat penampungan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih dan fasilitas sanitasi yang memadai.
- (5) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih dan fasilitas sanitasi yang memadai.
- (6) Penyelenggaraan bangunan penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Peraturan Bupati berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan lokasi bencananya.

Bagian Ketujuh

Rehabilitasi Pasca bencana

Pasal 132

- (1) Bangunan gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya.
- (2) Bangunan gedung 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 pascabencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.

- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi dana, peralatan, material, dan sumber daya manusia.
- (5) Persyaratan teknis rehabilitasi bangunan gedung yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi di masa 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 pascabencana diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati dan/atau Keputusan Bupati.
- (8) Dalam melaksanakan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan kepada pemilik bangunan gedung 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 ; atau
 - d. pemberian 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 92.
- (12) Tata cara penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111.

Pasal 133

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

BAB VI TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG) Bagian Kesatu Pembentukan TABG Pasal 134

- (1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh Bupati.
- (2) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah ditetapkan oleh Bupati setelah Peraturan Daerah ini dinyatakan berlaku efektif.

Pasal 135

- (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 Fungsi
Pasal 136

- (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.

Pasal 137

- (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 138

- (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.

BAB VII
PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG
Paragraf 1
Lingkup Peran Masyarakat
Pasal 139

Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat terdiri atas :

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

Pasal 140

- (1) Objek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 139 huruf a 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 objektif ;
 - 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 peran 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 Kabupaten Berau wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 141

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 139 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 menindaklanjuti laporan sebagaimana 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 142

- (1) Objek pemberian masukan atas penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 139 huruf b 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 dengan menyampaikannya secara tertulis oleh :
 - a. Perorangan ;
 - b. kelompok masyarakat ;
 - c. organisasi kemasyarakatan ;
 - d. masyarakat ahli; atau
 - e. masyarakat hukum adat.

- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijadikan bahan pertimbangan bagi Pemerintah Kabupaten Berau dalam menyusun dan/atau menyempurnakan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

Pasal 143

- (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 139 huruf c bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggungjawab 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 yang lingkungannya berdiri bangunan gedung tertentu dan/atau terdapat kegiatan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat disampaikan melalui TABG atau dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi oleh Pemerintah Kabupaten Berau, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Daerah.
- (4) Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

Paragraf 2

Forum Dengar Pendapat

Pasal 144

- (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. penyebarluasan 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 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 simpulan dan keputusan yang mengikat dan harus dilaksanakan oleh penyelenggara bangunan gedung.
- (6) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati dan/atau Keputusan Bupati Berau.

Paragraf 3
Gugatan Perwakilan
Pasal 145

- (1) Gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 139 huruf d 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.
- (2) 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.
- (3) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara gugatan perwakilan.
- (4) Biaya yang timbul akibat dilakukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.
- (5) Dalam hal tertentu Pemerintah Kabupaten Berau dapat membantu pembiayaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan menyediakan anggarannya di dalam APBD.

Paragraf 4
Bentuk Peran Masyarakat dalam Tahap Rencana Pembangunan
Pasal 146

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

- a. penyampaian keberatan terhadap rencana pembangunan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan RTRW Kabupaten Berau, RDTR Kabupaten Berau, RTBL dan 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 5
Bentuk Peran Masyarakat dalam Proses Pelaksanaan Konstruksi
Pasal 147

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 bangunan 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 6
Bentuk Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung
Pasal 148

Peran masyarakat dalam pemanfaatan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk :

- a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pemanfaatan bangunan gedung ;
- b. mencegah perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengganggu pemanfaatan bangunan gedung ;
- c. melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung ;
- d. melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pemanfaatan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum ;
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung.

Paragraf 7
Bentuk Peran Masyarakat dalam Pelestarian Bangunan Gedung
Pasal 149

Peran masyarakat dalam pelestarian bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk :

- a. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang tidak terpelihara, yang dapat mengancam keselamatan masyarakat, dan yang memerlukan pemeliharaan ;
- b. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung bersejarah yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya ;
- c. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang kurang terpelihara dan mengancam keselamatan masyarakat dan lingkungannya ;

- d. melakukan gugatan ganti rugi kepada pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik di dalam melestarikan bangunan gedung.

Paragraf 8
Bentuk Peran Masyarakat dalam Pembongkaran Bangunan
Pasal 150

Peran masyarakat dalam pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk :

- a. mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atas rencana pembongkaran bangunan gedung yang masuk dalam kategori cagar budaya ;
- b. mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung atas metode pembongkaran yang mengancam keselamatan atau kesehatan masyarakat dan lingkungannya ;
- c. 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 ;
- d. melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembangunan bangunan gedung.

Paragraf 9
Tindak Lanjut
Pasal 151

Instansi yang berwenang wajib menanggapi keluhan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 146, Pasal 147, Pasal 148, Pasal 149 dan Pasal 150 dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII
PEMBINAAN
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 152

- (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 153

- (1) Kebijakan pengaturan dapat dituangkan ke dalam pedoman teknis, standar teknis bangunan gedung dan tata cara operasionalisasinya.
- (2) Di dalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan RTRW Kabupaten Berau, RDTR Kabupaten Berau, RTBL, Peraturan Zonasi dan dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.

- (3) Pemerintah Daerah menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada penyelenggara bangunan gedung.

Bagian Ketiga
Pemberdayaan
Pasal 154

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 152 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas penyelenggara bangunan gedung dengan penyadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung terutama di daerah rawan bencana.
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebaran dan pelatihan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 155

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

- a. Forum dengar pendapat dengan masyarakat ;
- b. Pendampingan pada saat penyelenggaraan bangunan gedung dalam bentuk kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan dan pemberian tenaga teknis pendamping ;
- c. Pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis dalam bentuk pemberian stimulan bahan bangunan yang dikelola masyarakat secara bergilir ; dan/atau
- d. Bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi dalam bentuk penyediaan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

Pasal 156

Bentuk dan tata cara pelaksanaan forum dengar pendapat dengan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 155 huruf a akan diatur lebih lanjut.

Bagian Keempat
Pengawasan
Pasal 157

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Berau di bidang penyelenggaraan bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan IMB, SLF, dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Dalam pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung, Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat :
 - a. dengan mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah ;
 - b. pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung ;
 - c. dengan mengembangkan sistem pemberian penghargaan berupa tanda jasa dan/ atau insentif untuk meningkatkan peran masyarakat.

BAB IX
SANKSI
Bagian Kesatu
Bentuk Sanksi
Pasal 158

Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi persyaratan yang tercantum dalam IMB dan/atau SLF dapat dikenai sanksi administrasi dan/atau sanksi pidana.

Pasal 159

- (1) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 158 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 SLF bangunan gedung ;
 - h. pencabutan SLF bangunan gedung ; atau
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperberat dengan pengenaan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh perseratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetor ke rekening kas Pemerintah Daerah.
- (4) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) didasarkan pada berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapatkan pertimbangan TABG.

Pasal 160

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini dapat diancam dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan, dan denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan penggantian kerugian yang diderita.
- (2) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hakim harus memperhatikan pertimbangan TABG.

Pasal 161

- (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 dan/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 dan/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 dan/atau pidana denda paling banyak 3% (tiga per seratus) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

Bagian Kedua
Penyidikan
Pasal 162

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran peraturan daerah ini, pada tahap pertama dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) dilingkungan Pemerintah Daerah.
- (2) Di dalam melaksanakan tugasnya, PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang :
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang atau badan tentang adanya pelanggaran ;
 - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian serta melakukan pemeriksaan ;
 - c. memanggil seseorang untuk didengar keterangannya ;
 - d. mendengar keterangan ahli yang diperlukan dalam hubungan pemeriksaan perkara ;
 - e. melakukan tindakan lain yang diperlukan.
- (3) Apabila di dalam pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditemukan adanya petunjuk tindak pidana, PPNS melaporkannya kepada penyidik umum.
- (4) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berwenang membuat berita acara pemeriksaan.
- (5) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4), disampaikan kepada penyidik umum.

BAB X
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 163

- (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 mengubah fungsi bangunan gedung yang telah memiliki IMB wajib mengajukan permohonan IMB baru.
- (3) Permohonan yang diajukan dan belum mendapat keputusan Bupati akan diselesaikan berdasarkan ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini.
- (4) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan dan telah memiliki IMB dengan dilengkapi SLF dinyatakan tetap berlaku, kecuali diadakan perubahan bentuk bangunan wajib disesuaikan dengan ketentuan dalam peraturan ini.
- (5) Bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan, yang belum memiliki IMB dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini diwajibkan memiliki IMB dan mengajukan permohonan SLF yang diatur lebih lanjut.

- (6) Bangunan gedung yang sudah memiliki IMB namun tidak sesuai dan/atau tidak memenuhi persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan gedung sebagaimana ditentukan dalam peraturan ini, maka bangunan gedung tersebut perlu dilakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap, yang diatur lebih lanjut.
- (7) Dalam hal bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) melanggar ketentuan perundang-undangan lainnya, diatur lebih lanjut.
- (8) Dalam hal bangunan gedung yang sudah memiliki IMB namun tidak memiliki SLF, secara bertahap perlu mengajukan permohonan SLF yang diatur lebih lanjut.

Pasal 164

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini maka Peraturan Daerah Kabupaten Berau Nomor 22 Tahun 2003 tentang Izin Mendirikan bangunan dinyatakan dicabut dan tidak berlaku.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 165

Hal-hal sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati dan/atau Keputusan Bupati.

Pasal 166

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan dan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Berau.

Ditetapkan di Tanjung Redeb
pada tanggal 24 Agustus 2015


BUPATI BERAU,

H. MAKMUR HAPK

Diundangkan di Tanjung Redeb
pada tanggal 24 Agustus 2015


SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BERAU

H. JONIE MARHANSYAH

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BERAU TAHUN 2015 NOMOR 8

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN BERAU TENTANG BANGUNAN
GEDUNG : (3/2015)

PENJELASAN
ATAS
RANCANGAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BERAU
NOMOR TAHUN
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

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 Kabupaten Berau 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 Kabupaten Berau.

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 jasmaniah 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 dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat melalui sarana yang disediakan atau melalui gugatan perwakilan.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai arah pelaksanaan bagi Pemerintah Kabupaten Berau 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 dengan tujuan 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 ekses 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 dan/atau Keputusan Bupati Kabupaten Berau dengan tetap mempertimbangkan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan pelaksanaan peraturan daerah ini.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

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, dan gudang penyimpanan bahan berbahaya.

Bangunan dengan tingkat risiko 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.

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal-sarang burung walet adalah bangunan pengelolaan dan pengusahaan sarang burung walet berupa seluruh bangunan dikategorikan sebagai fungsi gudang atau sebagian dari fungsi bangunan dikategorikan sebagai fungsi campuran.

huruf d.

Cukup jelas

huruf e.

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

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

huruf a.

Cukup jelas

huruf b.

Cukup jelas

huruf c.

Angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada butir 1) sampai dengan butir 3) mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

huruf d.

Berdasarkan Peta Zonasi Gempa Indonesia yang ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum pada tanggal 1 Juli 2010 sebagai materi revisi SNI 03-1726-2002 Tata Cara Perencanaan Ketahanan Gempa untuk Rumah dan Gedung.

huruf e.

Cukup jelas

huruf f.

Cukup jelas

huruf g.

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

huruf h.

Cukup jelas

Pasal 8

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

Pasal 9

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

Pasal 10

Perubahan fungsi atau klasifikasi bangunan gedung harus dilakukan melalui proses perizinan baru karena perubahan tersebut akan mempengaruhi data kepemilikan bangunan gedung bersangkutan.

Pasal 11

- Ayat (1)
Cukup jelas
- Ayat (2)
Cukup jelas
- Ayat (3)
huruf a.
Dalam hal Pemerintah Kabupaten Berau belum memiliki RTBL maka persyaratan tersebut tidak perlu diikuti.
- huruf b.
Cukup jelas

Pasal 12

- 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)
Cukup jelas
- Ayat (5)
Cukup jelas

Pasal 13

- 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)

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 (5)

Cukup jelas

Pasal 14

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 15

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan persetujuan adalah rekomendasi teknis.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung di Kabupaten Berau adalah Dinas Permukiman dan Dinas Tata Ruang (DPTR) Kabupaten Berau.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 18

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 19

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 21

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan instansi yang berwenang adalah instansi yang membidangi jalan, bangunan dan perhubungan udara.

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Ayat (6)
Cukup jelas

Pasal 22

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (1)
Cukup jelas

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

Pasal 24

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

Pasal 25

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

Pasal 26

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

Pasal 27

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

Pasal 28

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
- Ayat (11)
Cukup jelas
- Ayat (12)
Cukup jelas
- Ayat (13)
Cukup jelas

Pasal 29

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

Pasal 30

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

Pasal 31

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

Pasal 32

- 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 33

- 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 34

- Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 35

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 36

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
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

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 41

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 42

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 43

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 44

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 45

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 46

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
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.

Ayat (4)

Mengacu standar:

- 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 tahanan 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.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.

Ayat (9)

Sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.

Ayat (10)

Cukup jelas

Pasal 49

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

SNI 03-1746-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.

Ayat (4)

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.

Ayat (5)

SNI 03-6573-2001 Tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.

Ayat (6)

Undang-undang Nomor 32 tahun 1999 tentang Telekomunikasi dan Peraturan Pemerintah Nomor 53 tahun 2000 tentang Telekomunikasi Indonesia.

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 m², 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 mengimplementasi-kan secara proaktif proses penyelamatan jiwa manusia;
- c. khusus bangunan industri yang menggunakan, menyimpan, atau memroses bahan berbahaya dan beracun atau bahan cair dan gas mudah terbakar, atau yang memiliki luas bangunan minimal 5.000 m², atau beban hunian minimal 500 orang, atau dengan luas areal/site minimal 5.000 m².

Pasal 50

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

SNI 03-7015-2004 Sistem proteksi petir pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis lainnya.

Ayat (3)

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.

Pasal 51

Cukup jelas

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

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.

Pasal 53

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

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 54

Ayat (1)

Peraturan Pemerintah Nomor 1 tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Pengolahan Air Minum dan Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 907 tahun 2002 tentang Syarat-syarat dan Pengawasan Kualitas Air Minum, dan Pedoman Plumbing.

Ayat (2)

SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru.

Ayat (3)

Pedoman dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 55

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

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 perangkat bau, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis terkait.

Pasal 56

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

SNI 03-7011-2004 Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan, atau edisi terbaru dan/atau standar baku/ pedoman teknis terkait.

Pasal 57

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

SNI 03-4681-2000 Sistem plambing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2453-2002 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, SNI 03-2459-2002 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 58

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 59

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 60

Cukup jelas

Pasal 61

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 62

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
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, atau edisi terbaru dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 63

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 64

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 65

Cukup jelas

Pasal 66

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 67

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

SNI 03-6573-2001 Tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung (lift), atau edisi terbaru, atau penggantinya.

Pasal 68

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Surat Kelayakan Lingkungan (SKL) diberikan oleh Badan Pengendalian Lingkungan Hidup Daerah (BPLHD) Kabupaten Berau.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Pasal 69

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Huruf a.

Cukup jelas

Huruf b.

Cukup jelas

Huruf c.

SNI Nomor 04-6950-2003 Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) - Nilai ambang batas medan listrik dan medan magnet.

Huruf d.

Surat Keputusan Bersama 4 Menteri (Menteri Dalam Negeri nomor 18 Tahun 2009, Menteri Pekerjaan Umum nomor 07/PRT/M/2009, Menteri Komunikasi dan Informatika nomor 3/P/2009 dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal nomor 3/P/2009) tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi.

Huruf e.

Cukup jelas

Pasal 70

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 71

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Kearifan lokal dan sistem nilai merupakan sikap budaya masyarakat hukum adat setempat di dalam penyelenggaraan bangunan gedung rumah adat.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 72

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 73

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 74

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 75

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 76

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 77

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
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 bencana.

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 78

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Pasal 79
Cukup jelas

Pasal 80
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas
Ayat (4)
Cukup jelas

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

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

Pasal 84
Cukup jelas

Pasal 85
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 86

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

Pasal 87

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 88

Cukup jelas

Pasal 89

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 90

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 (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 91

Cukup jelas

Pasal 92

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 terkait 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 butir 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 butir (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.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 93

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 94

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 95

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

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

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 98

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 99

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Pasal 100

Cukup jelas

Pasal 101

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

- Ayat (3)
 - Cukup jelas
- Ayat (4)
 - Cukup jelas
- Pasal 102
 - Cukup jelas
- Pasal 103
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - 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)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - 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
- 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

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

Pasal 112

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 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

Pasal 116

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Pasal 117

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 118

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 119

Cukup jelas

Pasal 120

Cukup jelas

Pasal 121

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 122

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 123

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 124

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 125

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 126

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 127

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 128

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
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

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 131

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

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 132

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 Kabupaten Berau sebagai stimulan untuk membantu masyarakat memperbaiki rumahnya yang rusak akibat bencana agar dapat dihuni kembali.

Ayat (4)

Bantuan perbaikan disesuaikan dengan kemampuan anggaran Pemerintah Kabupaten Berau.

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 133

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 134

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 135

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam hal Kabupaten Berau 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 136

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 137

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 138

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 139

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 140

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2) huruf a.

Yang dimaksud dengan objektif adalah bukan sensasi.

Ayat (3)

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 141

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 142

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 143

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 144

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 145

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 Berau pada gugatan perwakilan dapat dilakukan misalnya apabila gugatan tersebut mewakili rakyat miskin yang menggugat kelompok tertentu yang secara ekonomi lebih kuat.

Pasal 146

Cukup jelas

Pasal 147

Cukup jelas

Pasal 148

Cukup jelas

Pasal 149

Cukup jelas

Pasal 150

Cukup jelas

Pasal 151

Cukup jelas

Pasal 152

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 153

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 154

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 155

Cukup jelas

Pasal 156

Cukup jelas

Pasal 157

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 158

Cukup jelas

Pasal 159

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 160

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 161

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 162

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 163

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 164

Cukup jelas

Pasal 165

Cukup jelas

Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Berau Nomor 2