LEMBARAN DAERAH KABUPATEN CIREBON

NOMOR 3 TAHUN 2015 SERI E.2

PERATURAN DAERAH KABUPATEN CIREBON

NOMOR 3 TAHUN 2015

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI CIREBON,

Menimbang : a. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, terhadap penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib, serasi, aman, sesuai dengan fungsinya dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;

b. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu memperhatikan ketentuan fungsi peruntukan bangunan dengan memperhatikan ketentuan tata ruang wilayah;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, maka ketentuan mengenai bangunan gedung di Kabupaten Cirebon, perlu ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);

2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);

3. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);

4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

5. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);

6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

7. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Persampahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4851);

8. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);

9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);

10. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);

11. 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);

12. 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);

13. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);

14. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);

15. 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 beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2015 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5589)

16. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Serta Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);

17. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggara Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);

18. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);

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

20. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);

21. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5258);

22. Peraturan Bersama Menteri Agama dan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2006 tentang Nomor 8 Tahun 2006 Pendirian Rumah Ibadah;

23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/ M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;

24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas Bangunan Gedung dan Lingkungan;

25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;

26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara;

27. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 5/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTH;

28. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;

29. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2008 tentang Pedoman Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran (RISPK) di Kabupaten/ Kota;

30. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;

31. Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 12 Tahun 2009 tentang Pemanfaatan Air Hujan;

32. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2009 tentang Pedoman Teknis Manajemen Proteksi Kebakaran di Perkotaan;

33. Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 8 Tahun 2010 tentang Kriteria dan Sertifikasi Bangunan Ramah Lingkungan;

34. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2010 Nomor 22 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 86);

35. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 17 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cirebon Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2011 Nomor 17, Seri E.7, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 35);

36. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 4 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Perizinan Tertentu (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2012 Nomor 4, Seri C.3);

37. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 11 Tahun 2012 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2012 Nomor 11,Seri E.6);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN CIREBON
dan
BUPATI CIREBON

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Cirebon;

2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Cirebon;

3. Bupati adalah Bupati Cirebon;

4. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang penyelenggaraan bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;

5. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan yang melakukan usaha meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara atau daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, kumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap dan bentuk badan lainnya;

6. Satuan Kerja Perangkat Daerah selanjutnya disebut SKPD/OPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Cirebon;

7. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan/atau didalam 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 permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dapat bertahan lebih dari 15 (lima belas) tahun;

9. Bangunan gedung semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dapat bertahan antara 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun;

10. Bangunan gedung sementara/darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dapat bertahan kurang dari 5 (lima) tahun;

11. Rumah tinggal sementara adalah bangunan gedung fungsi hunian yang tidak dihuni secara tetap seperti asrama, ruang tamu dan yang sejenisnya;

12. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah/pemerintah daerah untuk bangunan gedung fungsi khusus, kepada pemilik bangunan gedung;

13. Kapling adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan pemerintah daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan;

14. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku;

15. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tertentu;

16. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan atau konstruksi;

17. Garis sempadan adalah garis yang merupakan jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu masa bangunan terhadap batas Rumija, batas tepi sungai/setu/saluran/mata air dan pantai;

18. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan dengan luas lahan/tanah perpetakan/ daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;

19. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan dengan luas lahan/tanah, perpetakan/ daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;

20. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka prosentase 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;

21. Koefisien Tapak Basement yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka prosentase perbandingan luas tapak basement dengan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai dengan rencana tata ruang, tata bangunan dan lingkungan yang ada;

22. Tinggi bangunan adalah jarak yang diukur antara garis potong permukaan atap bagian luar dengan permukaan lantai dasar bangunan;

23. Analisa Dampak Lalu Lintas yang selanjutnya disingkat Andalalin adalah suatu studi khusus untuk menilai efek/ akibat yang ditimbulkan oleh lalu lintas karena suatu pengembangan kawasan terhadap jaringan transportasi disekitarnya;

24. Studi andalalin adalah studi yang meliputi kajian terhadap jaringan jalan yang terpengaruh oleh pengembangan kawasan, sejauh radius tertentu;

25. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku;

26. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan;

27. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatan;

28. Sertifikat Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBG adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung;

29. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten Cirebon yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah;

30. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan 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;

31. Fungsi bangunan gedung adalah bentuk kegiatan manusia dalam bangunan gedung, baik kegiatan hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial dan budaya, maupun kegiatan khusus;

32. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya;

33. Bangunan Pelestarian adalah bangunan gedung dan/atau bangunan yang telah ditetapkan oleh Bupati sebagai bangunan gedung dan/atau bangunan yang memiliki nilai-nilai sejarah dan arsitektur khusus yang harus dipertahankan dipelihara serta dilestarikan tidak termasuk lingkungan cagar budaya;

34. Bangunan Gedung Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun sosial dan budaya;

35. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri dari 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;

36. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya;

37. 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 dikehendakinya;

38. Pemelihara bangunan gedung adalah seseorang atau sekelompok ahli yang bertugas mengelola pemeliharaan/ perawatan bangunan gedung agar fungsi bangunan gedung dan perlengkapan bangunan gedung setiap saat dapat laik fungsi;

39. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarananya;

40. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dalam upaya penegakan hukum;

41. Izin membongkar adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.

BAB II
ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2

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

Pasal 3

Pengaturan bangunan bertujuan untuk :
a. mewujudkan bangunan yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan yang serasi, selaras dan seimbang dengan lingkungannya;
b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan yang disesuaikan dengan Tata Ruang Kabupaten dan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB III
FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 4

(1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.

(2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, serta fungsi khusus.

(3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kedua
Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 5

(1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia

yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.

(2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng.

(3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, menara atau tower, bangunan gedung tempat penyimpanan dan bangunan gedung untuk usaha lainnya.

(4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, dan bangunan gedung pelayanan umum.

(5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 6

(1) Menurut fungsinya, bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut :
a. bangunan gedung rumah tinggal dan sejenis;
b. bangunan gedung keagamaan;
c. bangunan gedung perdagangan dan jasa;
d. bangunan gedung industri;
e. bangunan gedung pergudangan;
f. bangunan gedung transportasi;
g. bangunan gedung perkantoran;
h. bangunan gedung pelayanan umum; dan
i. bangunan gedung khusus.

(2) Menurut umurnya, bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut :
a. bangunan gedung permanen;
b. bangunan gedung semi permanen; dan
c. bangunan gedung sementara.

(3) Menurut lokasinya, bangunan gedung diklasifikasi sebagai berikut :
a. bangunan gedung di tepi jalan arteri;
b. bangunan gedung di tepi jalan kolektor;
c. bangunan gedung di tepi jalan lokal;
d. bangunan gedung di tepi jalan lingkungan;
e. bangunan gedung di tepi jalan inspeksi; dan
f. bangunan gedung di kawasan khusus.

(4) Menurut ketinggiannya, bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut :
a. bangunan gedung bertingkat rendah;
b. bangunan gedung bertingkat sedang; dan
c. bangunan gedung bertingkat tinggi.

(5) Menurut luasnya, bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut :
a. bangunan gedung dengan luas kurang dari 100 m2;
b. bangunan gedung dengan luas 100-500 m2;
c. bangunan gedung dengan luas 501-1000 m2; dan
d. bangunan gedung dengan luas diatas 1000 m2.

(6) Menurut statusnya, bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut :
a. bangunan gedung pemerintah/pemerintah daerah; dan
b. bangunan gedung swasta.

Bagian Keempat
Klasifikasi Bangunan Bukan Hunian

Pasal 7

Bangunan bukan hunian menurut fungsinya diklasifikasikan sebagai berikut :
a. patung;
b. air mancur;
c. papan reklame;
d. portal;
e. gapura;
f. menara;
g. instalasi minyak, gas, air, dan sejenisnya;
h. reservoir;
i. rambu pendahulu penunjuk jalan (RPPJ);
j. penerangan jalan umum (PJU); dan
k. bangunan lain yang sejenis.

Bagian Kelima
Ciri Khas Daerah

Pasal 8

(1) Bangunan gedung baik milik pemerintah maupun bangunan gedung milik swasta yang berfungsi untuk pelayanan umum wajib menyediakan gapura/pagar yang berciri khas daerah;

(2) Bentuk gapura/pagar yang berciri khas daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV
PERIZINAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 9

(1) Setiap orang pribadi atau badan hukum yang mendirikan, membongkar memperbaharui mengganti seluruh atau sebagian dan memperluas atau menghapuskan bangunan gedung, wajib memiliki izin yang dikeluarkan oleh Bupati.

(2) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
a. Izin Mendirikan Bangunan gedung; dan
b. Izin Penghapusan Bangunan gedung.

Pasal 10

Dalam izin dicantumkan hak dan kewajiban pemegang izin.

Pasal 11

Pemohon izin dilarang melakukan atau memulai pelaksanaan pekerjaan mendirikan atau menghapus bangunan gedung sebelum surat izin diterbitkan dan diterima pemohon.

Bagian Kedua
Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Paragraf 1
Umum

Pasal 12

(1) Setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki izin mendirikan bangunan.

(2) Izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah melalui proses permohonan IMB.

(3) Izin mendirikan bangunan dibuat berdasarkan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Cirebon dan memuat penjelasan mengenai :
a. Bentuk dan ukuran persil;
b. Alamat persil;
c. Jalan dan rencana jalan di sekeliling persil;
d. Penggunaan bangunan dan jumlah lantai;
e. Peruntukan tanah diatas persil;
f. Garis-garis sempadan;
g. Arah mata angin;
h. Skala gambar;

i. Tanah yang dikosongkan untuk rencana jalan dan sarana utilitas umum lainnya; dan
j. Biaya retribusi.

Pasal 13

Setiap perubahan bentuk atau fungsi bangunan gedung, pemilik bangunan gedung tersebut wajib mengajukan permohonan perubahan izin kepada Bupati.

Paragraf 2
Persyaratan IMB

Pasal 14

Permohonan IMB diajukan kepada Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) dengan melengkapi persyaratan :

a. Persyaratan administrasi :
   1. Pengisian formulir surat permohonan izin mendirikan bangunan;
   2. fotocopy surat fatwa rencana pengarahan lokasi, surat izin lokasi dan/atau surat keterangan lokasi, khusus bangunan gedung untuk keperluan industri, perdagangan/jasa atau kegiatan usaha komersial lainnya dan surat penetapan lokasi untuk bangunan gedung kepentingan pemerintah;
   3. surat pernyataan pemohon, khusus bangunan gedung untuk keperluan rumah tinggal;
   4. fotocopy kartu tanda penduduk yang masih berlaku;
   5. fotocopy SPPT dan bukti pelunasan PBB tahun terakhir atau tahun berjalan;
   6. fotocopy hak atas tanah, antara lain :
      - fotocopy sertifikat tanah/akta jual beli/surat keterangan bukti kepemilikan tanah;
      - asli rekomendasi dari bank bagi tanah yang sedang diagunkan;
   7. pertimbangan teknis instansi terkait untuk pembangunan tempat ibadah, tempat persemayaman mayat, galon (SPBU), dan pendidikan; dan
   8. asli surat kuasa, asli surat keterangan tidak silang sengketa yang dikeluarkan oleh kuwu/lurah dan diketahui oleh camat setempat, akta perusahaan, surat keputusan instansi, surat pernyataan tidak keberatan dari pemilik tanah bagi pemohon yang bukan pemilik tanah;

b. Persyaratan teknis :
   1. Gambar rencana bangunan (sempadan jalan, tampak, potongan dan gambar kontruksi termasuk didalamnya rencana sumur peresapan, septic tank, dan bak control) rangkap 3 (tiga);
   2. Denah/gambar situasi dan site plan (khusus pengembang perumahan);
   3. Memiliki analisa dampak lalu lintas untuk setiap rencana pembangunan kegiatan usaha perdagangan, jasa, industri, kawasan pemukiman dan infrastruktur yang akan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan, ketertiban dan kelancaran lalu lintas;

4. Memiliki pertimbangan teknis dari instansi berwenang untuk setiap rencana pembangunan yang berlokasi di Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP).

c. Perhitungan konstruksi yang dibuat oleh konsultan dan ditandatangani oleh perencana, bagi bangunan dengan :
   1. Bentangan balok lebih dari 6 (enam) meter;
   2. Ketinggian 2 (dua) lantai atau lebih bagi bangunan yang digunakan untuk kepentingan umum;
   3. Ketinggian bangunan lebih dari 3 (tiga) lantai;
   4. Konstruksi baja yang bentangnya lebih dari 5,9 (lima koma Sembilan) meter dan kayu yang bentangnya lebih dari 7,9 (tujuh koma sembilan) meter;
   5. Konstruksi baja atau kayu yang ketinggian tiangnya lebih dari 6 (enam) meter perlantai; dan

d. Perhitungan rencana anggaran biaya (RAB) untuk bangunan tower/menara, tanki, gapura/tugu dan cerobong asap serta renovasi bangunan.

Paragraf 3
Penerbitan IMB

Pasal 15

(1) Berkas permohonan IMB diterima oleh SKPD setelah pemohon memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.

(2) Terhadap permohonan IMB yang diterima, Bupati menerbitkan IMB paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak permohonan diterima secara lengkap.

(3) Terhadap permohonan IMB untuk bangunan gedung yang kompleksitasnya tinggi Bupati menerbitkan IMB paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak permohonan diterima secara lengkap.

(4) Terhadap permohonan IMB yang ditolak, Bupati memberikan alasan yang jelas secara tertulis paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak permohonan diterima secara lengkap.

Pasal 16

(1) Dalam hal terjadi sengketa yang ada hubungannya dengan persyaratan izin, maka izin dimaksud tidak diterbitkan sampai dengan adanya kepastian hukum bagi si pemohon selaku yang berhak atas permohonan izin tersebut.

(2) Izin yang tidak diterbitkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis dengan disertai alasannya kepada pemohon izin.

Pasal 17

(1) Izin yang telah diterbitkan dapat dibekukan apabila ternyata terdapat pelanggaran, atau kesalahan teknis dalam mendirikan bangunan gedung.

(2) Keputusan pembekuan izin diberitahukan secara tertulis kepada pemegang izin dengan disertai alasan yang jelas dan wajar, setelah pemegang izin diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan.

(3) Ketentuan yang berkenaan dengan tata cara dan prosedur pengajuan keberatan dan/atau pengaduan harus memperhatikan asas keadilan, kepastian hukum, keterbukaan dan perlindungan hukum.

Paragraf 4
Penolakan Permohonan dan Pencabutan IMB

Pasal 18

Suatu permohonan izin mendirikan bangunan ditolak, jika :
a. Tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan;
b. Bertentangan dengan rencana tata ruang wilayah;
   1. Bangunan gedung yang direncanakan tidak sesuai dengan peruntukkan lahan pada lokasi dimaksud;
   2. Diatas persil dimohon terdapat rencana jalan/pelebaran sehingga sisa luas tanah tidak dapat dibangun sesuai dengan persyaratan peruntukan;
   3. Bangunan gedung yang dimohon tidak sesuai ketentuan teknis lainnya;
c. Mengganggu dan mengakibatkan kerusakan terhadap kelestarian, keserasian dan keseimbangan lingkungan; dan
d. Bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 19

(1) Izin mendirikan bangunan dicabut, apabila melanggar ketentuan izin yang diberikan atau dikemudian hari diketahui bahwa salah satu atau beberapa syarat-syarat untuk memperoleh izin mendirikan bangunan dimaksud tidak benar keabsahannya;

(2) Pekerjaan mendirikan bangunan gedung dapat dimulai setelah izin mendirikan bangunan diberikan oleh Bupati, apabila pekerjaan mendirikan bangunan gedung tidak dimulai setelah 6 (enam) bulan sejak izin diterbitkan tanpa alasan yang dapat diterima Bupati, maka izin dapat dicabut;

(3) Bangunan gedung dapat dibongkar, apabila :
   a. Setiap bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan dikenakan pembongkaran;
   b. Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan cara paksa tanpa tuntutan ganti rugi; dan
   c. Tata cara pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh tim yang dibentuk oleh Bupati.

Paragraf 5
Masa Berlaku IMB

Pasal 20

Masa berlaku IMB adalah selama bangunan gedung yang bersangkutan berdiri sepanjang tidak berubah bentuk dan fungsi bangunan.

Paragraf 6
Pengawasan Pelaksanaan IMB

Pasal 21

Selama pelaksanaan pembangunan fisik, petugas pengawas bangunan gedung dari SKPD dan/atau petugas pengawas bangunan gedung yang ditunjuk dan telah mendapat Izin Usaha Jasa Konstruksi (IUJK) dari Pemerintah Kabupaten dan/atau telah memperoleh sertifikasi keahlian melakukan pengawasan secara tetap dan berkala.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 22

(1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan gedung termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.

(2) Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi.

(3) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

(4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungan terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

Bagian Keempat
Izin Penghapusan Bangunan Gedung

Pasal 23

Penghapusan setiap bangunan cagar budaya, bangunan gedung yang secara arsitektur mempunyai keunikan dan umur bangunan lebih dari 50 (lima puluh) tahun ke atas, bangunan gedung yang dilestarikan dan dilindungi serta bangunan yang secara teknis

membahayakan keselamatan lingkungan wajib memiliki izin penghapusan bangunan gedung.

Pasal 24

(1) Perencanaan penghapusan bangunan gedung dilakukan oleh badan, atau lembaga pemerintah yang sudah memiliki pengalaman dan keahlian di bidang penghapusan bangunan gedung.

(2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi bangunan gedung sederhana serta bangunan gedung tidak bertingkat.

(3) Perencanaan penghapusan bangunan gedung meliputi :
a. sistem merobohkan bangunan gedung; dan
b. pengendalian pelaksanaan penghapusan bangunan gedung.

Pasal 25

Prosedur dan metode penghapusan bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis keamanan dan keselamatan kerja dan lingkungan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V
PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama
Umum

Pasal 26

(1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif, ketentuan teknis atau persyaratan kualitas lingkungan, keandalan bangunan gedung atau persyaratan kualitas bangunan gedung, sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

(2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
a. status atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah; dan
b. IMB.

(3) Ketentuan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
a. sempadan bangunan;
b. kepadatan dan ketinggian bangunan;
c. sirkulasi dan parkir;
d. rencana perpetakan;
e. ruang terbuka dan tata hijau; dan
f. prasarana dan utilitas.

(4) Keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
a. fungsi bangunan;

b. keamanan dan keselamatan;
c. kesehatan dan kenyamanan; dan
d. kelengkapan bangunan.

Bagian Kedua
Ketentuan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 27

(1) Ketentuan teknis bangunan gedung dan persyaratan kualitas lingkungan bangunan gedung merupakan ketentuan yang harus dipenuhi oleh suatu bangunan gedung berikut keterkaitannya dengan dampak terhadap lingkungan, sehingga lebih menjamin keselamatan, keamanan, ketertiban, keserasian, keindahan, dan kesehatan.

(2) Ketentuan teknis bangunan gedung didasarkan atas azas :
a. keseimbangan;
b. keserasian;
c. berkelanjutan; dan
d. keterbukaan.

(3) Ketentuan teknis bangunan gedung merupakan :
a. penjabaran dan pelaksanaan lebih lanjut dari RTRW dan RTBL;
b. pedoman dan petunjuk dalam rangka koordinasi, sinkronisasi, dan keterpaduan dalam penyelenggaraan pembangunan fisik;
c. pedoman dan arahan dalam perizinan bangunan gedung; dan
d. pedoman dan arahan dalam pendirian, pemanfaatan, perubahan, dan pembongkaran bangunan gedung.

(4) Ketentuan teknis bangunan gedung bertujuan untuk :
a. Terpenuhinya kebutuhan akan bangunan gedung beserta sarana dan prasarananya yang sesuai dengan peruntukan ruang;
b. terwujudnya bangunan dan ruang antar bangunan sebagai bagian dari wujud struktural pemanfaatan ruang;
c. meningkatkan mutu bangunan sesuai dengan standar persyaratan teknis yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;
d. meningkatkan kualitas lingkungan yang sehat, serasi, dan selaras dengan lingkungan; dan
e. terselenggaranya tertib bangunan gedung sesuai dengan tata ruang dan tata lingkungan.

Paragraf 2
Garis Sempadan

Pasal 28

(1) Setiap bangunan gedung yang didirikan harus sesuai dengan ketentuan garis sempadan.

(2) Garis sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon tentang Garis Sempadan.

Paragraf 3
Kepadatan dan Ketinggian Bangunan Gedung

Pasal 29

(1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRKP, dan/atau RTBL.

(2) Untuk lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian ditetapkan oleh Bupati, dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan gedung, keselamatan, serta keserasian dengan lingkungannya.

Paragraf 4
Koefisien Dasar Bangunan

Pasal 30

(1) Persyaratan kepadatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ditetapkan dalam bentuk Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal.

(2) Penetapan KDB didasarkan pada luas kavling/persil, peruntukan atau fungsi lahan, dan daya dukung lingkungan.

(3) Ketentuan besarnya KDB dibedakan dalam tingkatan :
a. KDB sangat tinggi;
b. KDB tinggi;
c. KDB sedang;
d. KDB rendah; dan
e. KDB sangat rendah.

(4) Penentuan besarnya KDB disesuaikan dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 5
Koefisien Tapak Basement

Pasal 31

(1) Kebutuhan basement dan besaran Koefisien Tapak Basement (KTB) ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, dan ketentuan teknis.

(2) Untuk keperluan penyediaan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP) yang memadai, lantai basement pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan.

(3) Kebutuhan basement dan besaran Koefisien Tapak Basement (KTB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 6
Koefisien Lantai Bangunan

Pasal 32

(1) Persyaratan ketinggian maksimal ditetapkan dalam bentuk Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan/atau jumlah lantai maksimal.

(2) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur daerah.

(3) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan dalam tingkatan :
a. KLB tinggi;
b. KLB sedang; dan
c. KLB rendah.

Paragraf 7
Koefisien Daerah Hijau (KDH)

Pasal 33

(1) Koefisien Daerah Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan dan resapan air permukaan tanah.

(2) Ketentuan KDH disesuaikan dengan RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL.

(3) Untuk bangunan rumah tinggal maka KDH ditetapkan minimum 10 % (sepuluh persen).

(4) Untuk bangunan gedung umum, apabila tidak ditentukan lain maka KDH ditetapkan minimum 20% (dua puluh persen).

Paragraf 8
Area Parkir

Pasal 34

(1) Setiap bangunan gedung umum diwajibkan menyediakan area parkir kendaraan sesuai dengan jumlah area parkir yang proporsional dengan jumlah luas lantai.

(2) Standar jumlah kebutuhan parkir menurut jenis bangunan ditetapkan sesuai dengan standar yang berlaku.

Paragraf 9
Ruang Terbuka Hijau

Pasal 35

Ruang terbuka hijau diantara Garis Sempadan Jalan dan Garis Sempadan Bangunan harus digunakan sebagai ruang hijau

dan/atau daerah resapan air hujan serta kepentingan umum lainnya.

Paragraf 10
Prasarana dan Utilitas

Pasal 36

(1) Penyediaan prasarana dan utilitas di luar tapak harus membentuk sistem yang terpadu dalam sistem prasarana atau infrastruktur daerah.

(2) Penyediaan prasarana umum seperti air bersih dan air kotor harus tertanam di tanah, khususnya di bawah ruas jalan.

(3) Sempadan yang memadai harus disediakan di sepanjang jalur-jalur utama untuk menampung sistem terpadu sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(4) Sistem pencegahan pemadam kebakaran pada tapak harus terintegrasi dengan jaringan kabupaten.

Bagian Ketiga
Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 37

(1) Pemeliharaan bangunan gedung harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(2) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.

(3) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten.

Pasal 38

Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.

Bagian Keempat
Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 39

Perawatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang dapat menggunakan penyedia

jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 40

(1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.

(2) Rencana teknis perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.

(3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Bupati.

(4) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan tim ahli bangunan gedung.

Pasal 41

Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.

Pasal 42

Hasil kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten.

Bagian Kelima
Pemeriksaan Secara Berkala
Bangunan Gedung

Pasal 43

(1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan sertifikat laik fungsi.

(3) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dicatat dalam bentuk laporan.

Pasal 44

(1) Lingkup pelayanan jasa pengkajian teknis bangunan gedung meliputi :
   a. pemeriksaan dokumen administratif, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
   b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung kegiatan analisis dan evaluasi; dan
   c. kegiatan penyusunan laporan.

(2) Pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.

(3) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengkajian teknis dilakukan oleh SKPD.

BAB VI
PERSYARATAN KEANDALAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 45

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

Bagian Kedua
Persyaratan Keselamatan

Pasal 46

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran, bahaya petir dan bahaya organisme perusak.

Pasal 47

(1) Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayanan (serviceability) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.

(2) Kemampuan memikul beban diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara.

(3) Dalam perencanaan struktur bangunan gedung terhadap pengaruh gempa, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempanya.

(4) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara detail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembebanan, ketahanan terhadap gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 48

(1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif.

(2) Penerapan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.

(3) Penerapan sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.

(4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif serta penerapan manajemen pengamanan kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 49

(1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.

(2) Sistem penangkal petir yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi secara nyata risiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia di dalamnya.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem penangkal petir mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 50

(1) Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan ramah lingkungan.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeriksaan dan pemeliharaan instalasi listrik mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 51

(1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, atau bangunan gedung fungsi khusus harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 52

(1) Persyaratan kemampuan bangunan dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kerusakan akibat organisme perusak merupakan kemampuan bangunan gedung untuk melakukan perlindungan melalui sistem proteksi anti organisme perusak pra konstruksi dan pasca konstruksi.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai kemampuan bangunan dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kerusakan akibat organisme perusak mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Ketiga
Persyaratan Kesehatan

Pasal 53

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 meliputi persyaratan sistem sirkulasi udara, pencahayaan, sanitasi, kelola limbah dan penggunaan bahan bangunan gedung.

Pasal 54

(1) Untuk memenuhi persyaratan sistem sirkulasi udara, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

(2) Bangunan gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela dan/atau bukaan permanen yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.

Pasal 55

(1) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) harus memenuhi ketentuan bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, sarana lain yang dapat dibuka dan/atau dapat berasal dari ruangan yang bersebelahan untuk memberikan sirkulasi udara yang sehat.

(2) Ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) harus disediakan jika ventilasi alami tidak dapat memenuhi syarat.

(3) Penerapan sistem ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 56

(1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.

(2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.

(3) Pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.

(4) Pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan berdasarkan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi yang digunakan, dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.

(5) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipasang pada bangunan gedung dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.

(6) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/ dibaca oleh pengguna ruang.

(7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 57

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.

Pasal 58

(1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.

(2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(3) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 59

(1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.

(2) Pertimbangan jenis air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan.

(3) Pertimbangan tingkat bahaya air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 60

(1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.

(2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada masing-masing bangunan gedung, yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni, dan volume kotoran dan sampah.

(3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 61

(1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan.

(2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.

(3) Kecuali untuk daerah tertentu, air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

(4) Bila belum tersedia jaringan drainase kota ataupun sebab lain yang dapat diterima, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang dibenarkan oleh SKPD.

(5) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.

(6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 62

(1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

(2) Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung harus tidak mengandung bahan berbahaya dan beracun bagi kesehatan, dan aman bagi pengguna bangunan gedung.

(3) Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negatif terhadap lingkungan harus :
a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;
b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan di sekitarnya;
c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan
d. mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.

(4) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Keempat
Persyaratan Kenyamanan

Pasal 63

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

Pasal 64

(1) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan :
a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang di dalam bangunan gedung; dan
b. persyaratan keselamatan dan kesehatan.

(2) Untuk mendapatkan kenyamanan hubungan antar ruang, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan :
a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang, dan jumlah pengguna dan perabot/peralatan di dalam bangunan gedung;
b. sirkulasi antar ruang horizontal dan vertikal; dan
c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 65

(1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara ruang di dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan temperatur dan kelembaban.

(2) Untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban udara di dalam ruangan dapat dilakukan dengan pengkondisian udara dengan mempertimbangkan :
a. fungsi bangunan gedung/ruang, jumlah pengguna, letak, volume ruang, jenis peralatan, dan penggunaan bahan bangunan;
b. kemudahan pemeliharaan dan perawatan; dan
c. prinsip-prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan kenyamanan kondisi udara pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 66

(1) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar dan dari luar bangunan ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.

(2) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan :
a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan;
b. tata ruang-dalam dan luar bangunan, rancangan bentuk luar bangunan;
c. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung, penyediaan ruang terbuka hijau; dan
d. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.

(3) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan :
a. rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung; dan
b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitarnya.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 67

(1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 68

(1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber bising lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.

(2) Setiap bangunan gedung dan/atau kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap bangunan gedung yang telah ada, harus meminimalkan kebisingan yang ditimbulkan sampai dengan tingkat yang diizinkan.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Kelima
Persyaratan Kemudahan

Pasal 69

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

Pasal 70

(1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

(2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

(3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

Pasal 71

(1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (2) berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut.

(2) Jumlah, ukuran, dan jenis pintu, dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan besaran ruang, fungsi ruang, dan jumlah pengguna ruang.

(3) Arah bukaan daun pintu dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan fungsi ruang dan aspek keselamatan.

(4) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan pintu dan koridor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 72

(1) Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa tersedianya tangga, ram, lift, tangga berjalan/eskalator, dan/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.

Pasal 73

(1) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 4 (empat) lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lift.

(2) Jumlah, kapasitas, dan spesifikasi lift sebagai sarana hubungan vertikal dalam bangunan gedung harus mampu melakukan pelayanan yang optimal untuk sirkulasi vertikal pada bangunan, sesuai dengan fungsi dan jumlah pengguna bangunan gedung.

(3) Setiap bangunan gedung yang menggunakan lift harus menyediakan lift kebakaran.

(4) Lift kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa lift khusus kebakaran atau lift penumpang biasa atau lift barang yang dapat diatur pengoperasiannya sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan lift mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 74

(1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi yang meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi yang dapat menjamin kemudahan pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi dari dalam bangunan gedung secara aman apabila terjadi bencana atau keadaan darurat.

(2) Penyediaan sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, jumlah dan kondisi pengguna bangunan gedung, serta jarak pencapaian ke tempat yang aman.

(3) Sarana pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca dan jelas.

(4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau jumlah penghuni dalam bangunan gedung tertentu harus memiliki manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan sarana evakuasi mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 75

(1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat dan lanjut usia masuk ke dan keluar dari bangunan gedung serta beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman dan mandiri.

(2) Fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi toilet, tempat parkir, telepon umum, jalur pemandu, rambu dan marka, pintu, ram, tangga, dan lift bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

(3) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas disesuaikan dengan fungsi, luas, dan ketinggian bangunan gedung.

(4) Ketentuan tentang ukuran, konstruksi, jumlah fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 76

(1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung, meliputi ruang ibadah yang memadai, ruang ganti, tempat bermain anak, ruang laktasi, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, smoking area, hotspot area serta fasilitas komunikasi dan informasi untuk memberikan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung dalam beraktifitas dalam bangunan gedung.

(2) Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

BAB VII
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Pembangunan

Paragraf 1
Umum

Pasal 77

(1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis dan pelaksanaan beserta pengawasannya.

(2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

(3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.

Paragraf 2
Perencanaan Teknis

Pasal 78

(1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(2) Lingkup pelayanan 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.

(3) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.

(4) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.

(5) Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan, tata ruang-dalam, dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis.

Pasal 79

(1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (5) diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan untuk memperoleh izin mendirikan bangunan gedung.

(2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.

(3) Penilaian dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan melakukan evaluasi terhadap pemenuhan persyaratan teknis dengan mempertimbangkan aspek lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.

(4) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dalam hal bangunan gedung tersebut untuk kepentingan umum.

(5) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan memperhatikan hasil dengar pendapat publik.

(6) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah dengan berkoordinasi dengan pemerintah kabupaten dan mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung, serta memperhatikan hasil dengar pendapat publik.

(7) Persetujuan dokumen rencana teknis diberikan terhadap rencana yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam bentuk persetujuan tertulis oleh pejabat yang berwenang.

(8) Pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, berdasarkan rencana teknis beserta kelengkapan dokumen lainnya dan diajukan oleh pemohon.

Pasal 80

(1) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (7) dikenakan biaya izin mendirikan bangunan gedung yang nilainya ditetapkan berdasarkan klasifikasi bangunan gedung.

(2) Dokumen rencana teknis yang biaya izin mendirikan bangunan gedung nya telah dibayar, diterbitkan IMB oleh Bupati.

(3) Dokumen rencana teknis untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan setelah berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah.

Paragraf 3
Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 81

(1) Ketentuan tentang tata cara dan mekanisme pemilihan, penentuan dan penetapan tim ahli bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (4) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

(2) Masa kerja tim ahli bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 1 (satu) tahun, kecuali masa kerja tim ahli bangunan gedung fungsi khusus sesuai peraturan perundang-undangan.

(3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat Ad hoc, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.

(4) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan

pertimbangan teknis di bidang bangunan, yang meliputi bidang arsitektur bangunan dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan/lanskap, dan tata ruang dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan.

Pasal 82

(1) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (4) sampai dengan ayat (6) harus diserahkan secara tertulis selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja.

(2) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung berupa hasil pengkajian objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan unsur klasifikasi dan bangunan, termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial, dan budaya.

Paragraf 4
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 83

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

(2) Pelaksanaan konstruksi bangunan harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan.

(3) Pelaksanaan konstruksi bangunan berupa pembangunan bangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan.

Pasal 84

(1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan meliputi pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi.

(2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (constructability) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.

(3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.

(4) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (shop drawings) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (as built drawings), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.

(5) Pelaksanaan konstruksi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.

(6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.

(7) Hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi berwujud bangunan yang laik fungsi termasuk prasarana dan sarananya yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (as built drawings), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan.

Paragraf 5
Pengawasan Konstruksi

Pasal 85

(1) Pengawasan konstruksi bangunan berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan.

(2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan.

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

(4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap izin mendirikan bangunan yang telah diberikan.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua
Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 86

(1) Pemerintah Daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap bangunan yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan

kelaikan fungsi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (4) sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.

(2) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.

(3) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan lainnya.

(4) Sertifikat laik fungsi bangunan diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan.

Pasal 87

(1) Perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh Pemerintah Daerah dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, dan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun untuk bangunan lainnya, berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi bangunan sesuai dengan izin mendirikan bangunan.

(2) Pemilik dan/atau pengguna bangunan wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi kepada Pemerintah Kabupaten paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku sertifikat laik fungsi berakhir.

(3) Sertifikat laik fungsi bangunan diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan.

(4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh Pemerintah Kabupaten.

BAB VIII
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN BANGUNAN

Pasal 88

Produk akhir pelaksanaan pembangunan bangunan adalah bangunan yang sesuai dengan perancangan, dokumen pelaksanaan, dan pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 89

(1) Klasifikasi penyedia jasa pelaksanaan pembangunan bangunan digolongkan menurut bidang dan lingkup pekerjaan.

(2) Kualifikasi penyedia jasa pelaksanaan pembangunan bangunan berdasarkan kemampuan keuangan, personalia, peralatan, dan pengalaman kerja.

(3) Penyedia jasa pelaksanaan pembangunan bangunan harus memiliki sertifikat dari organisasi profesi atau organisasi badan usaha di bidang arsitektur, konstruksi, dan instalasi.

Pasal 90

Persyaratan pelaksanaan mendirikan bangunan meliputi keamanan, kenyamanan dan keselamatan kerja.

BAB IX
STATUS KEPEMILIKAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 91

(1) Status kepemilikan bangunan dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten, kecuali bangunan fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan.

(2) Kepemilikan bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain.

(3) Dalam hal pemilik bangunan bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.

Bagian Kedua
Hak Kepemilikan Bangunan Bertingkat

Pasal 92

(1) Hak kepemilikan bangunan bertingkat dapat dipindahtangankan baik seluruhnya atau dengan pertelaan atas namanya sepanjang tidak berubah fungsi.

(2) Dalam hal bangunan bertingkat yang bersangkutan dibangun diatas tanah yang berstatus hak pengelolaan, maka status hak guna bangunan diatas hak pengelolaan harus diselesaikan terlebih dahulu baik sebagian atau seluruhnya untuk menentukan batas tanah bersama.

(3) Pemberian status hak guna bangunan dilaksanakan sebelum dilakukan pemisahan hak atau pertelaan.

(4) Satuan-satuan bangunan bertingkat meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian, dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal dengan penyesuaian seperlunya sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan.

(5) Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berkaitan dengan satuan-satuan yang terjadi karena pemisahan bangunan bertingkat menjadi hak milik atas satuan bangunan bertingkat, mempunyai nilai perbandingan proporsional yang sama, kecuali ditentukan lain yang dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan bangunan bertingkat.

(6) Akta pemisahan kepemilikan bangunan bertingkat disahkan oleh Bupati dilampiri gambar, uraian, dan batas-batas sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

(7) Isi akta pemisahan yang ditetapkan Bupati mengikat semua pihak.

(8) Hak milik atas satuan bangunan bertingkat terjadi sejak didaftarkannya akta pemisahan dengan dibuatnya Buku Tanah untuk setiap satuan bangunan bertingkat yang bersangkutan.

(9) Ketentuan lebih lanjut mengenai pertelaan dan pemindahtanganan hak kepemilikan bangunan bertingkat ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

BAB X
HAK DAN KEWAJIBAN PEMILIK DAN PENGGUNA BANGUNAN

Bagian Kesatu
Hak

Pasal 93

(1) Pemilik bangunan mempunyai hak :
a. mendapatkan pengesahan atas rencana teknis bangunan yang telah memenuhi persyaratan;
b. melaksanakan pembangunan bangunan sesuai dengan perizinan;
c. mendapatkan surat ketetapan dari Bupati terhadap bangunan dan atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan;
d. mendapatkan perlindungan terhadap bangunan yang ditetapkan sebagai bangunan yang harus dilestarikan;
e. mengubah fungsi bangunan setelah mendapatkan izin tertulis dari Bupati; dan
f. mendapatkan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah Kabupaten atau pihak lain yang bukan diakibatkan kesalahannya.

(2) Pemilik dan pengguna bangunan mempunyai hak :
a. mengetahui dan memperoleh informasi tentang tata cara dan proses penyelenggaraan bangunan;
b. mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan pada lokasi dan/atau ruang tempat bangunan akan dibangun;
c. mendapatkan keterangan tentang bangunan dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan; dan

d. mendapatkan keterangan tentang ketentuan bangunan yang laik fungsi.

Bagian Kedua
Kewajiban

Pasal 94

(1) Pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban :
a. menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;
b. memiliki IMB;
c. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya IMB; dan
d. meminta pengesahan dari Bupati atas perubahan rencana teknis bangunan yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan gedung.

(2) Pemilik dan pengguna bangunan berkewajiban :
a. memanfaatkan bangunan sesuai dengan fungsinya;
b. memelihara dan merawat bangunan secara berkala;
c. melaksanakan pemeriksaan secara berkala atas kelaikan fungsi bangunan;
d. memperbaiki bangunan gedung yang telah dinyatakan tidak laik fungsi; dan
e. membongkar bangunan yang telah ditetapkan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki, dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya, atau tidak memiliki IMB, dengan tidak mengganggu keselamatan dan ketertiban umum.

BAB XI
PERAN SERTA MASYARAKAT

Bagian Kesatu
Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 95

(1) Dalam penyelenggaraan bangunan, masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan.

(2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggungjawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan, masyarakat dan lingkungan.

(3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.

(4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan.

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

Pasal 96

Pemerintah Daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (5), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Pasal 97

(1) Masyarakat ikut menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan dan lingkungannya.

(2) Dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penjagaan ketertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Daerah.

Pasal 98

SKPD wajib menindaklanjuti laporan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Bagian Kedua
Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 99

(1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada SKPD terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan tertentu dan/atau

kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggungjawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.

(2) Pendapat dan pertimbangan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan dengan mengikuti prosedur dan dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya setempat.

Pasal 100

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

(2) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

BAB XII
SANKSI ADMINISTRATIF

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 101

(1) Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan dan/atau penyelenggaraan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dapat dikenakan sanksi administratif.

(2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :
a. pembekuan dan/atau pencabutan ijin;
b. denda administratif; dan
c. sanksi polisional.

(3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan cara :
a. pemberian teguran tertulis pertama;
b. pemberian teguran tertulis kedua disertai pemanggilan;
c. pemberian teguran tertulis ketiga;
d. penindakan atau pelaksanaan sanksi polisional; dan/atau
e. pencabutan izin.

(4) Sanksi polisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :
a. penyegelan; dan
b. pembongkaran.

Pasal 102

(1) Tahapan pengenaan sanksi administratif, berupa :
a. peringatan tertulis;
b. pembatasan kegiatan pembangunan;
c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan;
e. pembekuan izin mendirikan bangunan;
f. pencabutan izin mendirikan bangunan;
g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan;
h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan; atau
i. perintah pembongkaran bangunan.

(2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

(3) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Bagian Kedua
Sanksi Administrasi Pada Tahap Pembangunan

Pasal 103

(1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan, Pasal 26 ayat (1), Pasal 28, Pasal 29, Pasal 40 ayat (3), Pasal 61 ayat (2), Pasal 62 ayat (2), Pasal 64 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 65 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 66 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), Pasal 67 ayat (1), Pasal 68 ayat (1), Pasal 71 ayat (1), Pasal 72, Pasal 73 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 74 ayat (1), ayat (3) dan ayat (4), Pasal 75 ayat (1), Pasal 76 ayat (1), Pasal 78 ayat (4), Pasal 83 ayat (2), Pasal 81 ayat (5), dikenakan sanksi peringatan tertulis.

(2) Pemilik bangunan yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.

(3) Pemilik bangunan yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan bangunan gedung.

(4) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan, dan perintah pembongkaran bangunan.

(5) Dalam hal pemilik bangunan tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten atas biaya pemilik bangunan.

(6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Kota, pemilik bangunan juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan yang bersangkutan.

(7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan.

Pasal 104

(1) Pemilik bangunan yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 11 ayat (1), Pasal 12, dan Pasal 80 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan.

(2) Pemilik bangunan yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Bagian Ketiga
Sanksi Administrasi Pada Tahap Pemanfaatan

Pasal 105

(1) Pemilik atau pengguna bangunan yang melanggar ketentuan Pasal 13, Pasal 22 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), Pasal 37 ayat (1), Pasal 40 ayat (3), dan ayat (4), Pasal 47 ayat (1), Pasal 48 ayat (1), dan ayat (4), Pasal 49 ayat (1), Pasal 50 ayat (1), Pasal 51 ayat (1), Pasal 52 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 54 ayat (2), Pasal 56 ayat (2), Pasal 65 ayat (2), Pasal 72 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 76 ayat (2), Pasal 86 ayat (1), Pasal 87 ayat (2) dan Pasal 94 ayat (2) huruf a dan huruf c dikenakan sanksi peringatan tertulis.

(2) Pemilik atau pengguna bangunan yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan dan pembekuan sertifikat laik fungsi.

(3) Pemilik atau pengguna bangunan yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi.

(4) Pemilik atau pengguna bangunan yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat laik fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1% (satu per seratus) dari nilai total bangunan yang bersangkutan.

BAB XIII
KETENTUAN PIDANA

Pasal 106

(1) Setiap orang yang melanggar ketentuan Pasal 9, Pasal 11, Pasal 12 ayat (1), Pasal 13, Pasal 22 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), Pasal 23, Pasal 25, Pasal 26 ayat (1), Pasal 28, Pasal 29, Pasal 34, Pasal 35, Pasal 37 ayat (1), Pasal 38, Pasal 39, Pasal 41, Pasal 44 ayat (3), Pasal 51 ayat (1), Pasal 73 ayat (3), Pasal 74 ayat (1), ayat (3) dan ayat (4), Pasal 77 ayat (2), Pasal 78 ayat (2), Pasal 83 ayat (1), Pasal 84 ayat (5), Pasal 86 ayat (1), Pasal 91 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 94 ayat (1) huruf b dan huruf c, ayat (2) huruf a, huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling tinggi sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

(2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

(3) Selain tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), baik berupa tindak pidana kejahatan dan atau tindakan yang mengakibatkan kerugian bagi Pemerintah Kabupaten, orang pribadi, badan atau pihak lain diancam dengan hukuman pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIV
KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 107

(1) Penyidikan terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 dilaksanakan oleh PPNS di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Wewenang PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana;
b. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;

c. menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
d. melakukan penyitaan benda dan atau surat;
e. mengambil sidik jari dan memotret tersangka;
f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai saksi atau tersangka;
g. mendatangkan ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik umum tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik umum memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya; dan
i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

(3) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam melaksanakan tugasnya sebagai penyidik berada di bawah koordinasi penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia berdasarkan ketentuan dalam Hukum Acara Pidana.

(4) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Hukum Acara Pidana.

BAB XV
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 108

(1) Bangunan yang telah memperoleh perizinan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, izinnya dinyatakan masih tetap berlaku.

(2) Bagi bangunan yang telah berdiri tetapi belum memiliki IMB pada saat Peraturan Daerah ini diberlakukan, dalam tenggang waktu paling lama 3 (tiga) tahun terhitung sejak berlakunya Peraturan Daerah ini diwajibkan memiliki IMB.

(3) Dengan berlakunya peraturan daerah ini, maka ketentuan yang mengatur tentang izin mendirikan bangunan sebagimana yang diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 4 Tahun 2012 masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan daerah ini.

BAB XVI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 109

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang teknis pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati paling lambat 1 (sat u) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 110

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sumber
pada tanggal 24 Pebruari 2015

BUPATI CIREBON,

TTD

SUNJAYA PURWADISASTRA

Diundangkan di Sumber
pada tanggal 26 Pebruari 2015

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN CIREBON,

ttd

DUDUNG MULYANA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN CIREBON TAHUN 2015 NOMOR 3,SERI E.2

Salinan sesuai dengan aslinya

Kepala Bagian Hukum

ttd

H.Uus Heriyadi,SH.CN

NIP. 19590511 199103 1 003

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN CIREBON, PROVINSI JAWA BARAT (31/2015)

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN CIREBON
TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

I. PENJELASAN UMUM

Bahwa sehubungan dengan bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan segala kegiatannya, sudah barang tentu mempunyai peranan yang strategis dalam perwujudan produktivitas dan jati diri manusia. Karena itu, dalam penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang yang diselaraskan dengan upaya pelestarian lingkungan hidup. Oleh karena itu, pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai pengaturan lebih lanjut pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan bangunan gedung, yang lebih difokuskan untuk mewadahi kondisi Kabupaten Cirebon, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan pelaksanaan tentang fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung. 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 lebif efektif dan efisien, fungsi bangunan gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.

Pengaturan persyaratan administratif bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan

administratif yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan bangunan gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa bangunan gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari pemerintah daerah dalam bentuk IMB.

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.

Bagi pemerintah daerah sendiri, dengan diketahuinya persyaratan administratif bangunan gedung oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan bangunan gedung, menjadi suatu kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik.

Pelayanan pemrosesan dan pemberian IMB transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabilitas, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh pemerintah daerah.

Pengaturan persyaratan teknis dalam Peraturan Daerah ini mengatur lebih lanjut persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan gedung, agar masyarakat dalam mendirikan bangunan gedung mengetahui secara jelas persyaratan-persyaratan teknis yang harus dipenuhi sehingga bangunan gedungnya dapat memberikan jaminan 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, rohaniah dan jasmaniah yang akhirnya dapat lebih baik dalam berkeluarga, bekerja, bermasyarakat dan bernegara.

Masyarakat diupayakan untuk 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.

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.

Mengenai sanksi administrasi dan sanksi pidana dilaksanakan dengan berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan dan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Peraturan Daerah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai penyelenggaraan pada

bangunan gedung sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati dan/atau Keputusan Bupati.

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka 1 sampai dengan Angka 22

Cukup jelas.

Angka 23

Berdasarkan bukti hak kepemilikan, bangunan gedung bertingkat terdiri dari bangunan gedung bertingkat dengan kepemilikan tunggal dan bangunan gedung bertingkat dengan kepemilikan terpisah dalam satuan- satuan. Bangunan gedung bertingkat dengan kepemilikan terpisah satuan-satuan disini adalah sama dengan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Angka 24 sampai dengan Angka 49

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Bangunan gedung fungsi khusus mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis sesuai peraturan perundang-undangan.

Ayat (3)

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

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas.

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

Ayat (4)
Huruf a
Yang dimaksud dengan bangunan rendah adalah bangunan yang mempunyai jumlah lantai sampai dengan 4 (empat) lantai.

Huruf b
Yang dimaksud dengan bangunan sedang adalah bangunan yang mempunyai jumlah lantai antara 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan) lantai.

Huruf c
Yang dimaksud dengan bangunan tinggi adalah bangunan yang mempunyai jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Pasal 7
Cukup jelas.

Pasal 8
Cukup jelas.

Pasal 9
Cukup jelas.

Pasal 10
Cukup jelas.

Pasal 11
Cukup jelas.

Pasal 12
Cukup jelas.

Pasal 13
Cukup jelas.

Pasal 14
Cukup jelas.

Pasal 15
Ayat (1)
Berkas permohonan IMB hanya diterima oleh SKPD apabila semua persyaratan lengkap.

Ayat (2)

Permohonan IMB hanya dapat diterima apabila pemohon sudah memenuhi semua persyaratan sebagaimana diatur Peraturan Daerah ini dan/atau peraturan perundang-undangan lainnya.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Permohonan IMB ditolak apabila :
a. bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknis dan administrasi;
b. bangunan yang akan didirikan di atas lokasi/ tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan RTRW atau RDTRKP;
c. apabila bangunan mengganggu atau memperburuk lingkungan;
d. apabila bangunan akan mengganggu lalu lintas;

Pasal 16
Cukup jelas.

Pasal 17
Cukup jelas.

Pasal 18
Cukup jelas.

Pasal 19
Cukup jelas.

Pasal 20
Cukup jelas.

Pasal 21
Cukup jelas.

Pasal 22
Ayat (4)
Untuk bangunan-bangunan dengan resiko tinggi agar diikutkan dalam program asuransi terhadap kegagalan bangunan gedung tersebut.

Pasal 23
Bangunan gedung dan lingkungannya sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan merupakan bangunan gedung berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.

Pasal 24
Cukup jelas.

Pasal 25
Cukup jelas.

Pasal 26
Cukup jelas.

Pasal 27
Cukup jelas.

Pasal 28
Cukup jelas.

Pasal 29
Cukup jelas.

Pasal 30
Cukup jelas.

Pasal 31
Cukup jelas.

Pasal 32
Cukup jelas.

Pasal 33
Cukup jelas.

Pasal 34
Ayat (1)
Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 35
Yang dimaksud Ruang Terbuka Hijau adalah ruang yang diperuntukan sebagai daerah penanaman di kota atau wilayah atau halaman yang berfungsi untuk kepentingan ekologis, sosial, ekonomi maupun estetika.

Pasal 36
Cukup jelas.

Pasal 37
Cukup jelas.

Pasal 38
Cukup jelas.

Pasal 39
Cukup jelas.

Pasal 40
Cukup jelas.

Pasal 41
Cukup jelas.

Pasal 42
Cukup jelas.

Pasal 43
Cukup jelas.

Pasal 44
Cukup jelas.

Pasal 45
Cukup jelas.

Pasal 46
Cukup jelas.

Pasal 47
Cukup jelas.

Pasal 48
Cukup jelas.

Pasal 49
Cukup jelas.

Pasal 50
Cukup jelas.

Pasal 51
Cukup jelas.

Pasal 52
Ayat (1)
Organisme perusak meliputi rayap, jamur, dan organisme sejenis lainnya.

Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 53
Cukup jelas.

Pasal 54
Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Bangunan gedung pelayanan kesehatan, bangunan gedung pendidikan, dan bangunan pelayanan umum lainnya, serta bangunan yang digunakan untuk kepentingan umum harus bebas asap rokok kecuali menyediakan tempat khusus merokok.

Pasal 55
Cukup jelas.

Pasal 56
Cukup jelas.

Pasal 57
Cukup jelas.

Pasal 58
Cukup jelas.

Pasal 59
Cukup jelas.

Pasal 60
Cukup jelas.

Pasal 61
Cukup jelas.

Pasal 62
Cukup jelas.

Pasal 63
Cukup jelas.

Pasal 64
Cukup jelas.

Pasal 65
Cukup jelas.

Pasal 66
Cukup jelas.

Pasal 67
Cukup jelas.

Pasal 68
Cukup jelas.

Pasal 69
Cukup jelas.

Pasal 70
Cukup jelas.

Pasal 71
Cukup jelas.

Pasal 72
Cukup jelas.

Pasal 73
Cukup jelas.

Pasal 74
Cukup jelas.

Pasal 75
Cukup jelas.

Pasal 76
Cukup jelas.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Ayat (1)

Persyaratan kelaikan fungsi bangunan merupakan hasil pemeriksaan akhir bangunan sebelum dimanfaatkan yang telah memenuhi persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya. Untuk bangunan yang dari hasil pemeriksaan kelaikan fungsinya tidak memenuhi syarat, tidak dapat diberikan sertifikat laik fungsi, dan harus diperbaiki dan/atau dilengkapi sampai memenuhi persyaratan kelaikan fungsi. Dalam hal rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret dibangun oleh pengembang, sertifikat laik fungsi wajib diurus oleh pengembang guna memberikan jaminan kelaikan fungsi bangunan kepada pemilik dan/atau pengguna.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Pemberian sertifikat laik fungsi sebagian bangunan gedung hanya dapat diberikan bila unit bangunannya terpisah secara horisontal atau terpisah secara kesatuan konstruksi.

Pasal 87

Ayat (1)

Untuk rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana tidak diperlukan perpanjangan sertifikat laik fungsi. Yang dimaksud

dengan rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana dalam ketentuan ini adalah rumah tinggal tidak bertingkat dengan total luas lantai maksimal 36 M2 dan total luas tanah maksimal 72 M2. Untuk perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan diperlukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan. Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh pengkaji teknis bangunan, termasuk kegiatan pemeriksaan terhadap dampak yang ditimbulkan atas pemanfaatan bangunan terhadap lingkungannya sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan dalam IMB.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Pemberian sertifikat laik fungsi bagi sebagian bangunan hanya dapat diberikan bila unit bangunannya terpisah secara horisontal atau terpisah secara kesatuan konstruksi.

Ayat (4)
Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan menjadi tanggungjawab pemilik atau pengguna.

Pemerintah Kabupaten dalam melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan dapat mengikut sertakan pengkaji teknis profesional, dan pemilik bangunan (bulding inspector) yang bersertifikat, sedangkan pemilik tetap bertanggungjawab dan berkewajiban untuk menjaga keandalan bangunan gedung. Dalam hal belum terdapat pengkaji teknis bangunan, pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan bangunan gedung.

Pasal 88
Cukup jelas.

Pasal 89
Cukup jelas.

Pasal 90
Cukup jelas.

Pasal 91
Cukup jelas.

Pasal 92
Cukup jelas.

Pasal 93
Ayat (1)
Huruf a
Cukup jelas.

Huruf b
Cukup jelas.

Huruf c
Pemilik atau masyarakat dapat mengusulkan bangunan dan lingkungannya yang memenuhi syarat untuk dilindungi dan

dilestarikan, yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Bangunan dan lingkungannya sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan dan hasil dengar pendapat publik. Bangunan dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan Pemerintah Kabupaten, dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik. Penetapan bangunan dan lingkungannya berdasarkan klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan dan lingkungannya sesuai dengan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.

Huruf d

Klasifikasi bangunan dan lingkungannya yang akan dilindungi dan dilestarikan terdiri dari klasifikasi utama diperuntukkan bagi bangunan dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah, klasifikasi madya diperuntukkan bagi bangunan dan lingkungannya yang secara fisik bentuk asli eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang-dalamnya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya, dan klasifikasi pratama diperuntukkan bagi bangunan dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya serta dengan tidak menghilangkan bagian utama bangunan tersebut. Pemerintah Kabupaten melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan dan lingkungannya yang memenuhi syarat Identifikasi dan dokumentasi.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100
Cukup jelas.

Pasal 101
Cukup jelas.

Pasal 102
Ayat (1)
Tahapan pengenaan sanksi administrasi disesuaikan dengan jenis dan tingkat pelanggaran dan atau kesalahan yang dilakukan.

Pasal 103
Cukup jelas.

Pasal 104
Cukup jelas.

Pasal 105
Cukup jelas.

Pasal 106
Ayat (2)
Persidangan tindak pidana pelanggaran dilaksanakan dengan persidangan tindak pidana ringan.

Pasal 107
Cukup jelas.

Pasal 108
Cukup jelas.

Pasal 107
Cukup jelas.

Pasal 108
Cukup jelas.

Pasal 109
Cukup jelas.

Pasal 110
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN CIREBON NOMOR 43