



**PROVINSI PAPUA
BUPATI JAYAPURA**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN JAYAPURA
NOMOR 1 TAHUN 2015**

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI JAYAPURA,

- Menimbang : a. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
- b. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus berwawasan lingkungan berlandaskan pada rencana tata ruang wilayah serta dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi masyarakat;
- c. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menyatakan pengaturan penyelenggaraan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan penyusunan Peraturan Daerah di bidang bangunan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Jayapura tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat : 1. Pasal 18 Ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1969 tentang Pembentukan Propinsi Otonom Irian Barat dan Kabupaten-kabupaten Otonom di Propinsi Irian Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1969 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2907);
3. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
4. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus Bagi Provinsi Papua (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 135, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4151) sebagaimana telah

diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4842);

5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
6. Undang-Undang 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 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Kontruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2000 Nomor 3956) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2010 (lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 95);
10. 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);
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 Tahun 2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 Tahun 2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Sertifikat Laik Fungsi;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;

17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
2. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
18. 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);
19. Peraturan Daerah Nomor 21 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jayapura Tahun 2008 – 2028 (Lembaran Daerah Kabupaten Jayapura Tahun 2009 Nomor 21);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN JAYAPURA
dan
BUPATI JAYAPURA

MEMUTUSKAN:

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

BAB I
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan Pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Daerah adalah Kabupaten Jayapura.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Bupati adalah Bupati Jayapura.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Jayapura.
6. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi

sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

7. Bangunan Gedung Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial budaya.
8. Bangunan Gedung Tertentu adalah Bangunan Gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
9. Bangunan Gedung adat adalah Bangunan Gedung yang didirikan berdasarkan kaidah/norma adat atau tradisi masyarakat setempat sesuai budaya dan sistem nilai yang berlaku, untuk difungsikan sebagai wadah kegiatan adat.
10. Bangunan Gedung dengan langgam tradisional merupakan Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah tradisional masyarakat setempat sesuai dengan budaya yang diwariskan secara turun temurun, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan masyarakat sehari-hari selain dari kegiatan adat.
11. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
12. Keterangan Rencana Kabupaten adalah informasi tentang persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten pada lokasi tertentu.
13. Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Jayapura kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
14. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung adalah permohonan yang dilakukan Pemilik Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin mendirikan Bangunan Gedung.
15. Garis Sempadan Bangunan Gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenalkannya didirikan Bangunan Gedung, dihitung dari garis tepi jalan, tepi sungai, atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
16. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung dan luas tanah/tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
17. Koefisien Lantai Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung dan luas tanah/perpetakan daerah perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
18. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan

- dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
19. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
 20. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung.
 21. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji, baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun Standar Internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
 22. Rencana Tata Ruang wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil Perencanaan Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
 23. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, yang selanjutnya disebut RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
 24. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
 25. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
 26. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan Bangunan Gedung yang meliputi proses Perencanaan Teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
 27. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis Bangunan Gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana; pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan Standar Teknis yang berlaku.
 28. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran Bangunan Gedung.
 29. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
 30. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

31. Laik Fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
32. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung besertaprasarana dan saranannya agar selalu Laik Fungsi.
33. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap Laik Fungsi.
34. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan Bangunan Gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
35. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali Bangunan Gedung ke bentuk aslinya.
36. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
37. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik, Penyedia Jasa Konstruksi, dan Pengguna Bangunan Gedung.
38. Pemilik Bangunan Gedung adalah perorangan, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
39. Pengguna Bangunan Gedung adalah Pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan Pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik Bangunan Gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
40. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang Bangunan Gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk Pengkaji Teknis Bangunan Gedung dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya.
41. Tim Ahli Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk memberikan Pertimbangan Teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan Bangunan Gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus perkasus disesuaikan dengan kompleksitas Bangunan Gedung tertentu tersebut.
42. Pengkaji Teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
43. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB yang diangkat oleh Pemilik Bangunan Gedung.
44. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung,

termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.

45. Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan Gugatan Perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
46. Dengar Pendapat Publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah/Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
47. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
48. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan Tata Pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
49. Pengaturan adalah penyusunan dan pelembagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan Standar Teknik Bangunan Gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
50. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuh kembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para Penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
51. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.
52. Sertifikat Laik Fungsi selanjutnya disingkat SLF adalah Sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
53. Kearifan lokal adalah petuah atau ketentuan atau norma yang mengandung kebijaksanaan dalam berbagai perikehidupan masyarakat setempat sebagai warisan turun temurun dari leluhur.
54. Amdal adalah kajian mengenai dampak besar dan penting tentang usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.

Bagian Kedua
Asas, Maksud, Tujuan, dan Lingkup

Paragraf 1

Asas

Pasal 2

Penyelenggaraan harus dilaksanakan berdasarkan asas :

- a. Kemanfaatan;
- b. Keselamatan;
- c. Kenyamanan;
- d. Keseimbangan; dan
- e. Keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

Paragraf 2

Maksud

Pasal 3

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai acuan pengaturan dan pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung agar sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, maupun dalam pemenuhan tertip penyelenggaraan bangunan gedung di daerah.

Paragraf 3

Tujuan

Pasal 4

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk :

1. Mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
2. Mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
3. Mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Paragraf 4

Lingkup

Pasal 5

- (1) Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan mengenai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, TABG, peran masyarakat, pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, sanksi administratif, penyidikan, pidana dan peralihan.
- (2) Untuk bangunan gedung fungsi khusus, dalam hal persyaratan, penyelenggaraan dan pembinaan tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini, maka harus mengikuti Peraturan Pemerintah yang mengaturnya.

BAB II
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 6

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi bangunan gedung meliputi :
 - a. bangunan gedung fungsi hunian, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
 - b. bangunan gedung fungsi Ke-Agamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
 - c. bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
 - d. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya;
 - e. bangunan gedung fungsi khusus dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat risiko bahaya tinggi; dan
 - f. bangunan gedung fungsi ganda.

Pasal 7

- (1) Bangunan gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk:
 - a. bangunan rumah tinggal tunggal;
 - b. bangunan rumah tinggal deret;
 - c. bangunan rumah tinggal susun; dan
 - d. bangunan rumah tinggal sementara (konstruksi tidak permanen).
- (2) Bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:
 - a. bangunan masjid, musholla, langgar, surau;
 - b. bangunan gereja, kapel;
 - c. bangunan pura;
 - d. bangunan vihara;
 - e. bangunan kelenteng; dan
 - f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.
- (3) Bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:
 - a. bangunan gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran non pemerintah dan sejenisnya;
 - b. bangunan gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;

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

Pasal 8

- (1) Klasifikasi bangunan gedung menurut kelompok fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.
- (3) Klasifikasi berdasarkan kompleksitas meliputi :
 - a. bangunan gedung sederhana, yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi

- seederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah memiliki desain prototip;
- b. bangunan gedung tidak seederhana, yaitu bangunan gedung dengan karakter tidak seederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak seederhana; serta
 - c. bangunan gedung khusus, yaitu bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.
- (4) Klasifikasi berdasarkan permanensi meliputi :
- a. bangunan gedung sementara atau darurat, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
 - b. bangunan gedung semi-permanen, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; serta
 - c. bangunan gedung permanen, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.
- (5) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi :
- a. tingkat risiko kebakaran rendah, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahandan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah;
 - b. tingkat risiko kebakaran sedang, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sdang; serta
 - c. tingkat risiko kebakarang tinggi, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya, dan disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya, tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.
- (6) Kualitas berdasarkan zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa di wilayah Kabupaten Jayapura berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa, sebagaimana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
- (7) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi :
- a. bangunan gedung di lokasi renggang, yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar perkotaan atau daerah yang berfungsi resapan;
 - b. bagunan gedung di lokasi sedang, yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak di daerah permukiman; serta
 - c. bangunan gedung di lokasi padat, yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak di daerah perdagangan/pusat perkotaan.
- (8) Klasifikasi berdasarkan ketinggian bangunan gedung meliputi :
- a. bangunan gedung bertingkat rendah, yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai sampai dengan 4 (empat) lantai;

- b. bangunan gedung bertingkat sedang, yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai mulai dari 5 (lima) lantai sampai 8 (delapan) lantai; serta
 - c. bangunan gedung bertingkat tinggi, yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai.
- (9) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi:
- a. bangunan gedung milik negara, yaitu bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan /atau APBD dan atau sumber pembiayaan lain, seperti gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain;
 - b. bangunan gedung milik perorangan, yaitu bangunan gedung yang merupakan kekayaan milik pribadi atau perorangan dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana pribadi atau perorangan; serta
 - c. bangunan gedung milik badan usaha, yaitu bangunan gedung yang merupakan kekayaan milik badan usaha non pemerintah dan diadakan dengan sumber pembiayaan dan dana badan usaha non pemerintah tersebut.

Pasal 9

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

Pasal 10

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah dengan mengajukan permohonan IMB baru.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh Pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (3) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung yang baru.
- (4) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung.
- (5) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam izin mendirikan bangunan gedung kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan Pemerintah.

Pasal 11

Pemerintah daerah menyelenggarakan identifikasi dan pendataan bangunan gedung sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

BAB III

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 12

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

Bagian Kedua Persyaratan Administratif

Paragraf 1 Status Kepemilikan Hak Atas Tanah

Pasal 13

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan di atas tanah yang jelas kepemilikannya, baik milik sendiri atau milik pihak lain.

- (2) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.
- (3) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.
- (5) Bangunan gedung yang karena faktor budaya atau tradisi setempat harus dibangun di atas sungai, air laut, air danau harus mendapatkan izin dari Bupati.
- (6) Bangunan gedung yang akan dibangun di atas tanah milik sendiri atau di atas tanah milik orang lain yang terletak di kawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang diatur dalam keterangan rencana Kabupaten Jayapura.

Paragraf 2

Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 14

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Bupati, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Status kepemilikan bangunan gedung adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.
- (4) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada Pemerintah Daerah untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
- (5) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) oleh pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.
- (6) Tata cara pembuktian kepemilikan bangunan gedung kecuali sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) diatur sesuai dengan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 3

IMB

Pasal 15

- (1) Setiap orang atau badan wajib mengajukan permohonan IMB kepada Bupati untuk melakukan kegiatan:
 - a. pembangunan bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung;
 - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
 - c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat keterangan rencana Kabupaten Jayapura untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan atas setiap perencanaan teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Ketentuan pengaturan lebih lanjut mengenai IMB diatur dengan Peraturan Daerah.

Bagian Ketiga

Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1 Umum

Pasal 16

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

Paragraf 2

Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 17

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 meliputi persyaratan peruntukan, intensitas bangunan gedung, persyaratan arsitektur bangunan gedung dan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 3

Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 18

- (1) Bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.

- (2) Bupati wajib memberikan informasi mengenai RTRW, RDTR dan/atau RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada masyarakat secara cuma-cuma.
- (3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.
- (4) Bangunan gedung yang dibangun :
 - a. di atas prasarana dan sarana umum;
 - b. di bawah prasarana dan sarana umum;
 - c. di bawah atau di atas air;
 - d. di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi;
 - e. di daerah yang berpotensi bencana alam; dan
 - f. di Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP), harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan memperoleh pertimbangan serta persetujuan dari Bupati dan/atau instansi terkait lainnya.
- (5) Dalam hal ketentuan mengenai peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, ketentuan mengenai peruntukan lokasi diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 19

- (1) Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTR dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.
- (2) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati memberikan penggantian yang layak kepada Pemilik bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 20

- (1) Bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung yang meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas bangunan gedung, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan KDB dan Koefisien Daerah Hijau (KDH) pada tingkatan: tinggi, sedang, dan rendah.
- (3) Ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang jumlah lantai bangunan, tinggi bangunan dan KLB pada tingkatan KLB tinggi, sedang dan rendah.
- (4) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh mengganggu lalulintas penerbangan.
- (5) Jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang garis sempadan bangunan gedung dan jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman.

- (6) Dalam hal ketentuan mengenai persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai persyaratan intensitas bangunan gedung dapat diatur sementara untuk suatu lokasi dalam peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan pendapat TABG.

Pasal 21

- (1) KDB ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (2) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas bangunan gedung dalam Peraturan Bupati Jayapura.

Pasal 22

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, kesehatan dan kenyamanan bangunan.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau peraturan sementara persyaratan intensitas bangunan gedung dalam Peraturan Bupati.

Pasal 23

- (1) KLB ditentukan atas dasar daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL, dan/atau pengaturan sementara persyaratan bangunan gedung dalam Peraturan Bupati.

Pasal 24

- (1) Jumlah lantai bangunan gedung dan tinggi bangunan gedung ditentukan atas dasar pertimbangan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, keserasian dengan lingkungannya, serta keselamatan lalu lintas penerbangan.
- (2) Bangunan gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Ketentuan besarnya jumlah lantai bangunan gedung dan tinggi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL, dan/atau peraturan sementara persyaratan intensitas bangunan gedung dalam Peraturan Bupati.

Pasal 25

- (1) Garis sempadan bangunan ditentukan atas pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (2) Garis sempadan bangunan gedung meliputi ketentuan mengenai jarak bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, rel kereta api dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan.
- (3) Garis sempadan bangunan meliputi garis sempadan bangunan untuk bagian muka, samping, dan belakang.
- (4) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (besmen).
- (5) Ketentuan besarnya garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam: RTRW, RDTR, RTBL dan/atau peraturan sementara dalam Peraturan Bupati.
- (6) Bupati dapat menetapkan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.

Pasal 26

- (1) Jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antar-bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman ditetapkan untuk setiap lokasi sesuai dengan peruntukannya atas pertimbangan keselamatan, keamanan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (2) Jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antar-bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diberlakukan per kapling/persil dan/atau per kawasan.
- (3) Penetapan jarak antar-bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman berlaku untuk di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (besmen).
- (4) Penetapan jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman untuk di bawah permukaan tanah didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana pembangunan jaringan utilitas umum.
- (5) Ketentuan besarnya jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam: RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas bangunan gedung dengan Peraturan Bupati.
- (6) Bupati dapat menetapkan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.

Paragraf 4

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 27

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

Pasal 28

- (1) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan di dalam Peraturan Zonasi dalam RDTR dan /atau Peraturan Bupati tentang RTBL.
- (2) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari bangunan gedung yang dilestarikan.
- (4) Pemerintah Daerah dapat mengatur kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah memperhatikan pendapat TABG dan pendapat masyarakat dalam Peraturan Bupati.

Pasal 29

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

Pasal 30

- (1) Persyaratan tata ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami,

kecuali fungsi bangunan gedung yang memerlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.

- (3) Ruang dalam bangunan gedung harus mempunyai tinggi ruang yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.
- (4) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang bangunan gedung atau bagian bangunan gedung harus tetap memenuhi ketentuan penggunaan bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan, keselamatan dan kebutuhan kenyamanan penghuninya.
- (5) Pengaturan ketinggian pekarangan adalah apabila tinggi permukaan tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir yang ditetapkan oleh balai sungai atau instansi berwenang setempat atau terdapat kemiringan yang curam, atau perbedaan tinggi yang sangat besar pada tanah asli atau perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (6) Tinggi lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 meter di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- (7) Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian permukaan (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan curam atau perbedaan tinggi permukaan yang besar pada suatu tanah perpetaakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (8) Permukaan atas dari lantai denah (dasar):
 - a. sekurang-kurangnya 15 cm di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
 - b. sekurang-kurangnya 25 cm di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan;
 - c. Dalam hal-hal yang luar biasa, ketentuan dalam huruf a, tidak berlaku jika letak lantai-lantai itu lebih tinggi dari 60 cm di atas tanah yang ada di sekelilingnya, atau untuk tanah-tanah yang miring.

Pasal 31

- (1) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana luar bangunan gedung.
- (2) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP);
 - b. persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;
 - c. persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan;
 - d. ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
 - e. daerah hijau pada bangunan;
 - f. tata tanaman;

- g. sirkulasi dan fasilitas parkir;
- h. pertandaan (*signage*); dan
- i. pencahayaan ruang luar bangunan gedung.

Pasal 32

- (1) Ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf a sebagai ruang yang berhubungan langsung dengan dan terletak pada persil yang sama dengan bangunan gedung, berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetik, sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas (amenitas).
- (2) Persyaratan RTHP ditetapkan dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jayapura dan Peraturan Daerah tentang rencana tata bangunan dan Lingkungan langsung atau tidak langsung dalam bentuk garis sempadan bangunan, koefisien dasar bangunan, koefisien dasar hijau, koefisien lantai bangunan, sirkulasi dan fasilitas parkir dan ketentuan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan.
- (3) Dalam hal ketentuan mengenai persyaratan RTHP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai persyaratan RTHP dapat diatur sementara untuk suatu lokasi dalam Peraturan Bupati sebagai acuan bagi penerbitan IMB.

Pasal 33

- (1) Persyaratan ruang sempadan depan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf b harus mengindahkan keserasian tapak (*landscape*) pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL, yang mencakup pagar dan gerbang, tanaman besar/pohon dan bangunan penunjang.
- (2) Terhadap persyaratan ruang sempadan depan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditetapkan karakteristik lansekap jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan depan bangunan, pagar, jalur pejalan kaki, jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan dan sarana utilitas umum lainnya.

Pasal 34

- (1) Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf c berupa kebutuhan besmen dan besaran koefisien tapak besmen ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah.
- (2) Untuk penyediaan RTHP yang memadai, lantai besmen pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan di atas tanah dan atap besmen kedua harus berkedalaman sekurang kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah.

Pasal 35

- (1) Daerah hijau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf e dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.
- (2) DHB merupakan bagian dari kewajiban pemohon IMB untuk menyediakan RHTP dengan luas maksimum 25% RHTP.

Pasal 36

Tata tanaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf f meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kestabilan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya.

Pasal 37

- (1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai standar teknis yang telah ditetapkan.
- (2) Fasilitas parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf g tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan.
- (3) Sistem sirkulasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 31 ayat (2) huruf g harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal bangunan gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.

Pasal 38

- (1) Pertandaan (*Signage*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) huruf h yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kavling dan/atau ruang publik tidak boleh mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan.
- (2) Pengaturan tentang pertandaan (*signage*) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Pasal 39

- (1) Pencahayaan ruang luar bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf i harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenities dan komponen promosi.
- (2) Pencahayaan yang dihasilkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari penerangan jalan umum.

Paragraf 5

Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 40

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting harus dilengkapi dengan analisis mengenai dampak lingkungan .
- (2) Kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang tidak mengganggu atau tidak menimbulkan dampak besar dan penting tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL tetapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL).
- (3) Kegiatan yang memerlukan AMDAL, UKL dan UPL dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 6

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 41

- (1) Rencana tata bangunan dan lingkungan atau RTBL memuat program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi dan ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
- (2) Program bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung, serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
- (3) Rencana umum dan panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpeetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
- (4) Rencana investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan arahan program investasi bangunan gedung dan lingkungannya yang disusun berdasarkan program bangunan dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana yang memperhitungkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan dalam proses pengendalian investasi dan pembiayaan dalam penataan lingkungan/kawasan, dan merupakan rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan atau pun menghitung tolok ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (5) Ketentuan pengendalian rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau masa pemberlakuan RTBL sesuai dengan kapasitasnya dalam suatu sistem yang disepakati bersama, dan berlaku

sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk mengukur tingkat keberhasilan kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.

- (6) Pedoman pengendalian pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan/kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
- (7) RTBL disusun berdasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat dan dapat dilakukan melalui kemitraan Pemerintah Kabupaten Jayapura dengan swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan bersangkutan dengan mempertimbangkan pendapat para ahli dan masyarakat.
- (8) Pola penataan bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi pembangunan baru (*new development*), pembangunan sisipan parsial (*infill development*), peremajaan kota (*urban renewal*), pembangunan kembali wilayah perkotaan (*urban redevelopment*), pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan (*urban revitalization*), dan pelestarian kawasan.
- (9) RTBL yang didasarkan pada berbagai pola penataan bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) ini ditujukan bagi berbagai status kawasan seperti kawasan baru yang potensial berkembang, kawasan terbangun, kawasan yang dilindungi dan dilestarikan, atau kawasan yang bersifat gabungan atau campuran dari ketiga jenis kawasan pada ayat ini.
- (10) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan peraturan Bupati.

Paragraf 7

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 42

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

Paragraf 8

Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung

Pasal 43

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

Pasal 44

Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban

muatan, persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran dan persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir.

Pasal 45

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 meliputi persyaratan struktur bangunan gedung, pembebanan pada bangunan gedung, struktur atas bangunan gedung, struktur bawah bangunan gedung, pondasi langsung, pondasi dalam, keselamatan struktur, keruntuhan struktur dan persyaratan bahan.
- (2) Struktur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus kokoh, stabil, fleksibel, dan memiliki tingkat daktilitas dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan pelayanan selama umur yang direncanakan dengan mempertimbangkan:
 - a. fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung;
 - b. pengaruh reaksi bangunan sebagai akibat dari beban yang bekerja selama umur layanan struktur baik beban muatan tetap maupun sementara yang timbul akibat gempa, angin, korosi, jamur dan serangga perusak;
 - c. pengaruh gempa terhadap substruktur maupun struktur atas bangunan gedung sesuai zona gempanya;
 - d. struktur bangunan yang direncanakan secara daktail pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
 - e. struktur bawah bangunan gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi likulfaksi, dan;
 - f. keandalan bangunan gedung.
- (3) Pembebanan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan dengan menggunakan SNI tentang Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung, dan SNI tentang tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung, atau standar baku dan/atau pedoman teknis.
- (4) Struktur atas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan standar sebagai berikut :
 - a. konstruksi beton: SNI yang mengatur tentang tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung, dan SNI yang mengatur tentang tata cara penghitungan struktur beton untuk bangunan gedung, SNI yang mengatur tentang tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung, SNI yang mengatur tentang tata cara pengadukan pengecoran beton, SNI yang mengatur tentang tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, SNI yang mengatur tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan

- dengan agregat ringan, atau edisi terbaru; tata cara perencanaan dan pelaksanaan konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung, metode pengujian dan penentuan parameter perencanaan tahan gempa konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung dan spesifikasi sistem dan material konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung;
- b. konstruksi baja SNI yang mengatur tentang tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja, dan tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama masa konstruksi;
 - c. konstruksi kayu SNI yang mengatur tentang tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk bangunan gedung, dan tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu;
 - d. konstruksi bambu mengikuti kaidah perencanaan konstruksi berdasarkan pedoman dan standar yang berlaku, dan
 - e. konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus.
- (5) Struktur bawah bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pondasi langsung, pondasi dalam, dan basement.
 - (6) Pondasi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus direncanakan sehingga dasarnya terletak di atas lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya bangunan gedung tidak mengalami penurunan yang melampaui batas.
 - (7) Pondasi dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang terletak cukup jauh di bawah permukaan tanah.
 - (8) Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
 - (9) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan pemeriksaan berkala tingkat keandalan bangunan gedung .
 - (10) Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna bangunan gedung serta sesuai dengan SNI terkait.

Pasal 46

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi sistem proteksi aktif, sistem proteksi pasif, persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran, persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya, persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung, persyaratan instalasi bahan bakar gas dan manajemen penanggulangan kebakaran.
- (2) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif yang meliputi sistem pemadam kebakaran, sistem deteksi dan alarm kebakaran, sistem pengendali asap kebakaran dan pusat pengendali kebakaran.

- (3) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dengan mengikuti SNI yang mengatur tentang tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan SNI yang mengatur tentang tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.
- (4) Persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan sesuai dengan SNI yang mengatur tentang tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, dan SNI yang mengatur tentang tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.
- (5) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan SNI yang mengatur tentang tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.
- (6) Persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan ke luar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (7) Persyaratan instalasi bahan bakar gas meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (8) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran bangunan gedung.

Pasal 47

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan meliputi persyaratan instalasi proteksi petir dan persyaratan sistem kelistrikan.
- (2) Persyaratan instalasi proteksi petir harus memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan dan pemeliharaan serta memenuhi SNI yang berlaku dan standar teknis lainnya.
- (3) Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan dan memenuhi SNI yang mengatur tentang tegangan standar, atau edisi terbaru, SNI yang mengatur tentang persyaratan umum instalasi listrik, atau edisi terbaru, SNI yang mengatur tentang sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga, atau edisi terbaru dan SNI yang mengatur tentang sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis lainnya.

Pasal 48

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.
- (2) Sistem pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan kelengkapan pengamanan bangunan gedung untuk kepentingan umum dari bahaya bahan peledak, yang meliputi prosedur, peralatan dan petugas pengamanan.
- (3) Prosedur pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan tata cara proses pemeriksaan pengunjung bangunan gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar bangunan gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (4) Peralatan pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) merupakan peralatan detektor yang digunakan untuk memeriksa pengunjung bangunan gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar bangunan gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (5) Petugas pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) merupakan orang yang diberi tugas untuk memeriksa pengunjung bangunan gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar bangunan gedung atau pengunjung di dalamnya.
- (6) Persyaratan sistem pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) yang meliputi ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan disesuaikan dengan pedoman dan standar teknis terkait.

Paragraf 9

Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

Pasal 49

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

Pasal 50

- (1) Sistem penghawaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami dan kisi-kisi pada pintu dan jendela.
- (3) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti SNI yang mengatur tentang konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, SNI yang mengatur tentang tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, dan SNI yang mengatur tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem ventilasi dan/atau standar teknis terkait.

Pasal 51

- (1) Sistem pencahayaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi tiap-tiap ruangan dalam bangunan gedung.
- (3) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. mempunyai tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau/ pantulan;
 - b. sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada bangunan gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi;
 - c. harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/ dibaca oleh pengguna ruangan.
- (4) Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti SNI yang mengatur tentang konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, dan SNI yang mengatur tentang tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung, dan SNI yang mengatur tentang Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis terkait.

Pasal 52

- (1) Sistem sanitasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 dapat berupa sistem air minum dalam bangunan gedung, sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor, persyaratan instalasi gas medik, persyaratan penyaluran air hujan, persyaratan fasilitasi sanitasi dalam bangunan gedung.
- (2) Sistem air minum dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya.
- (3) Persyaratan air minum dalam bangunan gedung harus mengikuti:
 - a. kualitas air minum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. SNI yang mengatur tentang sistem plambing, dan
 - c. Pedoman dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 53

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya.

- (2) Saluran pembuangan air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga.
- (3) Air limbah beracun dan berbahaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis terkait.
- (4) Persyaratan teknis sistem air limbah harus mengikuti SNI yang mengatur tentang sistem plambing 2000, dan SNI yang mengatur tentang tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan, SNI yang mengatur tentang spesifikasi dan pemasangan perangkat bau, dan/atau standar teknis terkait.

Pasal 54

- (1) Persyaratan instalasi gas medik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) wajib diberlakukan pada fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbank, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya.
- (2) Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vacum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharannya.
- (3) Persyaratan intalasi gas medik harus mengikuti SNI yang mengatur tentang Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan, dan/atau standar baku/ pedoman teknis terkait.

Pasal 55

- (1) Sistem air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/perkotaan.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke dalam sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.
- (3) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (4) Persyaratan penyaluran air hujan harus mengikuti ketentuan SNI yang mengatur tentang Sistem plambing 2000, SNI yang mengatur tentang tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, SNI yang mengatur tentang Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, dan standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung atau standar baku dan/atau pedoman terkait.

Pasal 56

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.

- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada bangunan gedung dengan memperhitungkan fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Pengembang perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkutan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada.
- (5) Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas.
- (6) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratoriu dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

Pasal 57

- (1) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan serta penggunaannya dapat menunjang pelestarian lingkungan.
- (2) Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak penting harus memenuhi kriteria :
 - a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan pengguna bangunan gedung;
 - b. tidak menimbulkan efek silau bagi pengguna, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
 - c. tidak menimbulkan efek peningkatan temperatur;
 - d. sesuai dengan prinsip konservasi; dan
 - e. ramah lingkungan.

Paragraf 10

Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

Pasal 58

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

Pasal 59

- (1) Persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antar-ruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.

- (2) Persyaratan kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/ furnitur, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.

Pasal 60

- (1) Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan kenyamanan kondisi udara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti sni yang mengatur tentang konservasi energi selubung bangunan pada bangunan gedung, SNI yang mengatur tentang konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, SNI yang mengatur tentang prosedur audit energi pada bangunan gedung, dan SNI tentang tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 61

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu bangunan gedung lain di sekitarnya.
- (2) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan, ke luar bangunan, dan dari luar ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
 - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan RTH.
- (4) Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
 - a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitar bangunan gedung dan penyediaan RTH;
 - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (5) Persyaratan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) harus memenuhi ketentuan dalam standar teknis terkait.

Pasal 62

- (1) Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar bangunan gedung.
- (3) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan dalam standar teknis mengenai tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung.

Paragraf 11

Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

Pasal 63

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

Pasal 64

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman.
- (2) Tersedianya fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan kebutuhan bagi anak-anak, penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar-ruang dalam bangunan gedung, dan akses evakuasi.
- (4) Bangunan gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang.
- (5) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu yang dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- (6) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar-ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.
- (7) Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan bangunan gedung.

Pasal 65

- (1) Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung berupa tangga, ram, lift, tangga berjalan, dan lantai berjalan.
- (2) Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan pengguna bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung dengan ketinggian di atas 4 (empat) lantai harus menyediakan lift penumpang.
- (4) Setiap bangunan gedung yang memiliki lift penumpang harus menyediakan lift khusus kebakaran, atau lift penumpang yang dapat difungsikan sebagai lift kebakaran yang dimulai dari lantai dasar bangunan gedung.
- (5) Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti SNI yang mengatur tentang tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung lift atau edisi terbaru, atau penggantinya.

Bagian Keempat

Pembangunan Gedung di Atas atau di Bawah Tanah, Air atau Prasarana/Sarana Umum, dan pada Daerah Hantaran Udara Listrik Tegangan Tinggi/Extra Tinggi/Ultra Tinggi dan/atau Menara Telekomunikasi dan/atau Menara Air

Pasal 66

- (1) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan RTRW dan/atau RDTR dan/atau RTBL Daerah;
 - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya; dan
 - d. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
 - e. mempertimbangkan pendapat tim ahli bangunan gedung dan pendapat masyarakat.
- (2) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan RTRW, RDTR dan/atau RTBL Daerah;
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - d. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan; dan

- e. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
 - f. mempertimbangkan pendapat tim ahli bangunan gedung dan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
- a. sesuai dengan RTRW dan/atau RDTR dan/atau RTBL Daerah;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan pencemaran;
 - d. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan, dan
 - e. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
 - f. mempertimbangkan pendapat tim ahli bangunan gedung dan pendapat masyarakat.
- (4) Pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW, RDTR dan/atau RTBL Daerah;
 - b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
 - c. khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau standar teknis tentang ruang bebas udara tegangan tinggi dan SNI yang mengatur tentang Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) - Nilai ambang batas medan listrik dan medan magnet;
 - d. khusus menara telekomunikasi harus mengikuti peraturan perundang-undangan mengenai pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi;
 - e. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang;
 - f. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.

Bagian Kelima

Persyaratan Bangunan Gedung Adat, Bangunan Gedung Tradisional, Pemanfaatan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional serta Kearifan Lokal

Paragraf 1 Bangunan Gedung Adat

Pasal 67

- (1) Bangunan gedung adat dapat berupa bangunan kantor lembaga masyarakat adat, balai/gedung pertemuan masyarakat adat, atau sejenisnya.

- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung adat dilakukan oleh masyarakat adat sesuai ketentuan hukum adat yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung adat dilakukan dengan mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis dengan memperhatikan kearifan lokal yang berlaku pada masyarakat adat setempat.

Pasal 68

Ketentuan mengenai kaidah/norma adat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adat terdiri dari ketentuan pada aspek perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan, yang meliputi:

- a. Penentuan lokasi;
- b. Langgam arsitektur local;
- c. Arah/orientasi bangunan gedung;
- d. Besaran dan/atau luasan bangunan gedung dan tapak;
- e. Simbol dan unsur/elemen bangunan gedung;
- f. Tata ruang dalam dan luar bangunan gedung;
- g. Aspek larangan; dan
- h. Aspek ritual.

Pasal 69

Ketentuan dan tata cara penyelenggaraan bangunan gedung adat ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 2

Bangunan Gedung dengan Langgam Tradisional

Pasal 70

- (1) Bangunan gedung dengan langgam tradisional dapat berupa fungsi perkantoran, fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, atau fungsi sosial budaya.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung dengan langgam tradisional dilakukan oleh pemerintah, perseorangan, kelompok masyarakat, dan lembaga swasta sesuai ketentuan kaidah/norma tradisional yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung dengan langgam tradisional dilakukan dengan mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1).

Pasal 71

Ketentuan mengenai kaidah/norma tradisional dalam penyelenggaraan bangunan gedung dengan langgam tradisional terdiri dari ketentuan pada aspek perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan yang meliputi :

- a. penentuan lokasi;
- b. langgam arsitektur lokal;

- c. arah/orientasi bangunan gedung;
- d. besaran dan/atau luasan bangunan gedung dan tapak;
- e. simbol dan unsur/elemen bangunan gedung;
- f. tata ruang dalam dan luar bangunan gedung;
- g. aspek larangan, dan/atau;
- h. aspek ritual.

Pasal 72

Ketentuan, tata cara, persyaratan administrasi dan teknis penyelenggaraan bangunan gedung dengan langgam tradisional diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 3

Penggunaan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional

Pasal 73

- (1) Lembaga pemerintah, perseorangan, kelompok masyarakat, atau lembaga swasta dapat menggunakan simbol dan unsur/elemen tradisional untuk digunakan pada bangunan gedung yang akan dibangun, direhabilitasi atau direnovasi.
- (2) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk melestarikan simbol dan unsur/elemen tradisional serta memperkuat karakteristik lokal pada bangunan gedung.
- (3) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan makna dan filosofi yang terkandung dalam simbol dan unsur/elemen tradisional yang digunakan berdasarkan budaya dan sistem nilai yang berlaku.
- (4) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pertimbangan aspek penampilan dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.
- (5) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwajibkan untuk bangunan gedung milik pemerintah daerah dan bangunan gedung milik pemerintah di daerah.
- (6) Bangunan gedung milik lembaga swasta perseorangan dapat menggunakan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (7) Ketentuan dan tata cara penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 4

Kearifan Lokal

Pasal 74

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilakukan dengan mempertimbangkan kearifan lokal yang berlaku pada masyarakat setempat.

- (2) Ketentuan dan tata cara penyelenggaraan kearifan lokal yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keenam

Persyaratan Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Darurat

Paragraf 1

Bangunan Gedung Semi Permanen dan Darurat

Pasal 75

- (1) Persyaratan bangunan gedung semi permanen dan bangunan darurat memperhatikan SNI yang berlaku.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap dapat menjamin keselamatan, keamanan, kemudahan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya.
- (3) Tata cara penyelenggaraan bangunan gedung semi permanen dan bangunan darurat ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketujuh

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam

Paragraf 1

Umum

Pasal 76

- (1) Persyaratan bangunan gedung di kawasan rawan bencana alam memperhatikan SNI yang berlaku.
- (2) Kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kawasan rawan tanah longsor, kawasan rawan gelombang pasang, kawasan rawan banjir, kawasan rawan bencana alam geologi.
- (3) Kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam RTRW, RDTR, Peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (4) Dalam hal penetapan kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan, Bupati dapat mengatur suatu kawasan sebagai kawasan rawan bencana alam dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 2

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Tanah Longsor

Pasal 77

- (1) Kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (2) merupakan kawasan berbentuk lereng yang rawan terhadap perpindahan material pembentuk lereng berupa batuan, bahan rombakan, tanah, atau material campuran.

- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Bupati dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tanah longsor dengan Peraturan Bupati.
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memiliki rekayasa teknik tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan bangunan gedung akibat kejatuhan material longsor dan/atau reruntuhan bangunan gedung akibat longsor tanah pada tapak.

Paragraf 3

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Gelombang Pasang

Pasal 78

- (1) Kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (2) merupakan kawasan daerah pantai yang rawan terhadap gelombang pasang dengan kecepatan di atas 10 kilometer per jam yang timbul akibat angin kencang atau gravitasi bulan atau matahari atau tsunami.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Bupati dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gelombang pasang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknik tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan bangunan gedung akibat hantaman gelombang pasang.

Paragraf 4

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Banjir

Pasal 79

- (1) Kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (2) merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana alam banjir.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Bupati dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan banjir dalam Peraturan Bupati.

- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau kerusakan bangunan gedung akibat genangan banjir.

Paragraf 5

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam Geologi

Pasal 80

Kawasan rawan bencana alam geologi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (2) meliputi:

- a. Kawasan rawan gempa bumi;
- b. Kawasan rawan gerakan tanah;
- c. Kawasan yang terletak di zona patahan aktif;
- d. Kawasan rawan tsunami;
- e. Kawasan rawan abrasi; dan/atau
- f. Kawasan rawan bahaya gas beracun.

Pasal 81

- (1) Kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 huruf a merupakan kawasan yang berpotensi dan/atau pernah mengalami gempa bumi dengan skala VII sampai dengan XII *Modified Mercally Intensity* (MMI).
- (2) Kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam peta zonasi gempa Daerah sebagaimana tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan SNI yang mengatur tentang tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung.
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknik tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan bangunan gedung akibat getaran gempa bumi dalam periode waktu tertentu.

Pasal 82

- (1) Kawasan rawan gerakan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 huruf b merupakan kawasan yang memiliki tingkat kerentanan gerakan tanah tinggi.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gerakan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Bupati dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gerakan tanah dalam Peraturan Bupati.
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gerakan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan bangunan gedung akibat gerakan tanah tinggi.

Pasal 83

- (1) Kawasan yang terletak di zona patahan aktif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 huruf c merupakan kawasan yang berada pada sempadan dengan lebar paling sedikit 250 (dua ratus lima puluh) meter dari tepi jalur patahan aktif.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung yang terletak di zona patahan aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Bupati dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan yang terletak di zona patahan aktif dalam Peraturan Bupati.
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan yang terletak di zona patahan aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan bangunan gedung akibat patahan aktif geologi.

Pasal 84

- (1) Kawasan rawan tsunami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 huruf d merupakan kawasan pantai dengan elevasi rendah dan/atau berpotensi atau pernah mengalami tsunami.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tsunami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Bupati dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tsunami dalam Peraturan Bupati.
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tsunami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau keruntuhan bangunan gedung akibat gelombang tsunami.

Pasal 85

- (1) Kawasan rawan abrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 huruf e merupakan kawasan pantai yang berpotensi dan/atau pernah mengalami abrasi.

- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan abrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Bupati dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan abrasi dalam Peraturan Bupati.
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan abrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan/atau keruntuhan bangunan gedung akibat abrasi.

Pasal 86

- (1) Kawasan rawan bahaya gas beracun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 huruf f merupakan kawasan yang berpotensi dan/atau pernah mengalami bahaya gas beracun.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bahaya gas beracun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana di maksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Bupati dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bahaya gas beracun dalam Peraturan Bupati.
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bahaya gas beracun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni bangunan gedung akibat bahaya gas beracun.

BAB IV

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 87

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Kegiatan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui proses perencanaan teknis dan proses pelaksanaan konstruksi.
- (3) Kegiatan pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan sertifikat laik fungsi, dan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung.
- (4) Kegiatan pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran serta kegiatan pengawasannya.

- (5) Kegiatan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran serta pengawasan pembongkaran.
- (6) Di dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (7) Penyelenggara bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa dibidang penyelenggaraan gedung.

Bagian Kedua Kegiatan Pembangunan Gedung

Pasal 88

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

Pasal 89

- (1) Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung secara swakelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototip.
- (2) Bupati dapat memberikan bantuan teknis kepada pemilik bangunan gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototip.
- (3) Pengawasan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Bupati dalam rangka kelaikan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 2 Perencanaan Teknis

Pasal 90

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar bangunan gedung harus berdasarkan pada perencanaan teknis yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perencanaan teknis untuk bangunan gedung hunian tunggal sederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana, dan bangunan gedung darurat.
- (3) Bupati dapat mengatur perencanaan teknis untuk jenis bangunan gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) yang diatur di dalam Peraturan Bupati.

- (4) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya.
- (5) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam dokumen rencana teknis bangunan gedung.

Paragraf 3

Dokumen Rencana Teknis

Pasal 91

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (5) dapat meliputi:
 - a. gambar rencana teknis berupa rencana teknis arsitektur, rencana teknis struktur dan konstruksi, mekanikal/elektrikal;
 - b. gambar detail;
 - c. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
 - d. rencana anggaran biaya pembangunan;
 - e. laporan perencanaan.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan pertimbangan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
 - a. pertimbangan dari TABG untuk bangunan gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
 - b. pertimbangan dari TABG dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting;
 - c. koordinasi dengan Bupati dan mendapatkan pertimbangan dari TABG serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah.
- (4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Jayapura.
- (5) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (6) Berdasarkan pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Bupati menerbitkan IMB.

Paragraf 6

Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 92

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya.
- (2) Penyedia jasa perencana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
 - a. perencana arsitektur;
 - b. perencana struktur;
 - c. perencana mekanikal;
 - d. perencana elektrik;
 - e. perencana perpipaan;
 - f. perencana proteksi kebakaran;
 - g. perencana tata lingkungan.
- (3) Bupati dapat menetapkan perencanaan teknis untuk jenis bangunan gedung yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur dalam Peraturan Bupati.
- (4) Lingkup layanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung meliputi:
 - a. penyusunan konsep perencanaan;
 - b. prarencana;
 - c. pengembangan rencana;
 - d. rencana detail;
 - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
 - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
 - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, dan
 - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (5) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

Bagian Ketiga

Pelaksanaan Konstruksi

Paragraf 1

Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 93

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

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

Pasal 94

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

- a. Nama dan Alamat;
- b. Nomor IMB;
- c. Lokasi bangunan;
- d. Pelaksana atau penanggung jawab pembangunan.

Pasal 95

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

Pasal 96

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 terdiri atas kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Bupati, kegiatan persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan kegiatan penyerahan akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi dan semua pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi meliputi kegiatan pelaksanaan konstruksi di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*), dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan (*as built drawings*) serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian

dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud bangunan gedung yang laik fungsi dan dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal, serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

- (6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5) pemilik bangunan gedung atau penyedia jasa/pengembang, mengajukan permohonan penerbitan sertifikat laik fungsi bangunan gedung kepada Bupati.

Paragraf 2

Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 97

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

Pasal 98

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 berwenang:

- a. Memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenal dan surat tugas;
- b. Menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan, rencana kerja, syarat-syarat dan IMB;
- c. Memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam keselamatan dan kesehatan umum;
- d. Menghentikan pelaksanaan konstruksi apabila terjadi pelanggaran sebagaimana dimaksud pada huruf b, dan melaporkan kepada instansi teknis terkait.

Paragraf 4

Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 99

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

Pasal 100

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

Pasal 101

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

Pasal 102

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

menugaskan penyedia jasa pengkajian teknik konstruksi bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah tinggal deret sederhana.

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

Paragraf 5

Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung

Pasal 103

- (1) Penerbitan SLF bangunan gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan SLF bangunan gedung yang telah memperoleh SLF.
- (2) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.
- (3) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10 dan Pasal 11.
- (4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. Pada proses pertama kali SLF bangunan gedung:
 1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
 2. kesesuaian data aktual dengan data IMB dan/dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
 3. kepemilikan dokumen IMB.
 - b. Pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung:
 1. kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
 2. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
 3. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB.
- (5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. Pada proses pertama kali SLF bangunan gedung :
 1. Kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk *as built drawings*, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal dan dokumen ikatan kerja;
 2. Pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta

prasarana pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknik akurat sesuai dengan pedoman teknik dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

- b. Pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung:
1. Kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil pemeriksaan berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana bangunan gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan;
 2. Pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada struktur, komponen pada konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknik akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas, arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (6) Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung, atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan pemeriksaan berkala.

Paragraf 6

Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 104

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

Bagian Keempat

Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 105

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

Pasal 106

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB setelah pemilik memperoleh SLF.
- (2) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

Paragraf 2

Pemeliharaan

Pasal 107

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

Paragraf 3

Perawatan

Pasal 108

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung dalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung bersertifikat dengan dasar ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai jasa konstruksi.
- (3) Perbaikan/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) Hasil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.
- (5) Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4

Pemeriksaan Berkala

Pasal 109

- (1) Pemeriksaan berkala bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan yang harus dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF.
- (2) Pemilik bangunan gedung dalam melakukan kegiatan pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai.
- (3) Lingkup layanan pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
 - b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;
 - c. kegiatan analisis dan evaluasi; dan
 - d. kegiatan penyusunan laporan.
- (4) Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret, dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak laik fungsi, SLF dibekukan.

Paragraf 5

Perpanjangan SLF

Pasal 110

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 ayat (1) diberlakukan untuk bangunan gedung yang telah dimanfaatkan dan masa berlaku SLF-nya telah habis.
- (2) Ketentuan masa berlaku SLF sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yaitu :
 - a. untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi (tidak ada ketentuan untuk perpanjangan SLF);
 - b. untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun;

- c. untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya, dan bangunan gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (3) Pengurusan perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SLF dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Pengurusan perpanjangan SLF dilakukan setelah pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung memiliki hasil pemeriksaan/kelaikan fungsi bangunan gedung berupa :
- laporan pemeriksaan dan perawatan bangunan gedung;
 - daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung; dan
 - dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi.
- (5) Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung dengan dilampiri dokumen:
- surat permohonan perpanjangan SLF;
 - surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung yang ditandatangani di atas meterai yang cukup;
 - gambar pelaksanaan pembangunan (*As built drawings*);
 - foto copy IMB bangunan gedung atau perubahannya;
 - foto copy dokumen status hak atas tanah;
 - foto copy dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
 - rekomendasi dari instansi teknis yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus; dan
 - dokumen SLF bangunan gedung yang terakhir.
- (6) Pemerintah Daerah menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (7) SLF disampaikan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF.
- (8) Tata cara perpanjangan SLF diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 6

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 111

Pengawasan pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Bupati meliputi:

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

Paragraf 7

Pelestarian

Pasal 112

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

Paragraf 8

Penetapan dan Pendaftaran Bangunan Gedung yang Di Lestarikan

Pasal 113

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya dapat ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan apabila telah berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya, serta memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.
- (2) Pemilik, masyarakat, Bupati dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat masyarakat dan harus mendapat persetujuan dari pemilik bangunan gedung.
- (4) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan klasifikasinya yang terdiri atas:
 - a. klasifikasi utama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya sama sekali tidak boleh diubah;
 - b. klasifikasi madya yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya dan eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya sebagian dapat diubah tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya;
 - c. klasifikasi pratama, yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisik aslinya boleh diubah sebagian tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya; dan
 - d. tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.
- (5) Bupati melalui instansi terkait mencatat bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan serta keberadaan

bangunan gedung dimaksud menurut klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

- (6) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan oleh Bupati.
- (7) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Paragraf 9

Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Di Lestarikan

Pasal 114

- (1) Bangunan gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 ayat (2) dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pengguna dengan memperhatikan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat digunakan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan dengan mengikuti ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dijual atau dipindah tangankan kepada pihak lain tanpa mendapat izin dari Bupati.
- (4) Pemilik bangunan gedung cagar budaya wajib melindungi bangunan gedung dan/atau lingkungannya dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya sesuai dengan klasifikasinya.
- (5) Pemilik bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) berhak memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah.
- (6) Besarnya insentif untuk melindungi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam peraturan Bupati berdasarkan kebutuhan nyata.

Pasal 115

- (1) Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban APBD.
- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana teknis pelestarian dengan mempertimbangkan keaslian bentuk, tata letak, system struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

Bagian Kelima

Pembongkaran

Paragraf 1

Umum

Pasal 116

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

Paragraf 2

Penetapan Pembongkaran

Pasal 117

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

pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung, kecuali bagi pemilik bangunan rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkarannya menjadi beban Pemerintah Daerah.

Paragraf 3

Rencana Teknis Pembongkaran

Pasal 118

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

Paragraf 4

Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 119

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung atau menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (3) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan dalam surat perintah pembongkaran, pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh Bupati atas beban biaya pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

Paragraf 5

Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 120

- (1) Pengawasan pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.

- (2) Pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan rencana teknis yang telah memperoleh persetujuan Bupati.
- (3) Hasil pengawasan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaporkan kepada Bupati.
- (4) Pemerintah Daerah melakukan pemantauan atas pelaksanaan kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

Bagian Keenam

Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pasca Bencana

Paragraf 1

Penanggulangan Darurat

Pasal 121

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

Paragraf 2

Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan

Pasal 122

- (1) Pemerintah atau Bupati wajib melakukan upaya penanggulangan darurat berupa penyelamatan dan penyediaan penampungan sementara.
- (2) Penampungan sementara pengungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada lokasi yang aman dari ancaman bencana dalam bentuk tempat tinggal sementara selama korban bencana mengungsi berupa tempat penampungan massal, penampungan keluarga atau individual.
- (3) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih dan fasilitas sanitasi yang memadai.

- (4) Penyelenggaraan bangunan penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan lokasi bencana.

Bagian Ketujuh

Rehabilitasi Pasca Bencana

Pasal 123

- (1) Bangunan gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya.
- (2) Bangunan gedung yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bupati.
- (3) Rehabilitasi bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pasca bencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.
- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi dana, peralatan, material, dan sumber daya manusia.
- (5) Persyaratan teknis rehabilitasi bangunan gedung yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.
- (6) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/lembaga terkait.
- (7) Tata cara dan persyaratan rehabilitasi bangunan gedung pasca bencana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.
- (8) Dalam melaksanakan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati memberi kemudahan kepada pemilik bangunan gedung yang akan direhabilitasi berupa:
 - a. pengurangan atau pembebasan biaya IMB;
 - b. pemberian disain prototip yang sesuai dengan karakter bencana;
 - c. pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi bangunan gedung;
 - d. pemberian kemudahan kepada permohonan SLF; dan
 - e. bantuan lainnya.
- (9) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati dapat menyerahkan kewenangan penerbitan IMB kepada pejabat pemerintahan yang membidangi bidang perizinan.
- (10) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui proses peran masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
- (11) Tata cara penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pasca bencana, dilakukan dengan mengikuti sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

- (12) Tata cara penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pasca bencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101.

Pasal 124

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

BAB V

TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Pembentukan

Pasal 125

- (1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh Bupati.
- (2) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah ditetapkan oleh Bupati selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah Peraturan Daerah ini dinyatakan berlaku.

Pasal 126

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

Bagian Kedua
Tugas dan Fungsi

Pasal 127

- (1) TABG mempunyai tugas:
 - a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasihat, pendapat, dan pertimbangan professional, pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum.
 - b. memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terbaik.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a. TABG menyelenggarakan fungsi :
 - a. pengkajian dokumen rencana teknis yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang;
 - b. pengkajian dokumen rencana teknik berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan;
 - c. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (3) Disamping tugas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (1) TABG dapat membantu:
 - a. pembuatan acuan dan penilaian;
 - b. penyelesaian masalah;
 - c. penyempurnaan peraturan;
 - d. pedoman dan standar.

Pasal 128

- (1) Masa kerja TABG ditetapkan 1 (satu) tahun anggaran.
- (2) Masa kerja TABG dapat di perpanjang sesuai kebutuhan.

Bagian Ketiga
Pembiayaan TABG

Pasal 129

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

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

BAB VI
PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN
BANGUNAN GEDUNG

Paragraf 1

Lingkup Peran Masyarakat

Pasal 130

Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat terdiri atas:

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

Pasal 131

- (1) Obyek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 huruf a meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan/atau kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan :
 - a. dilakukan secara obyektif;
 - b. dilakukan dengan penuh tanggung jawab;
 - c. dilakukan dengan tidak menimbulkan gangguan kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan;
 - d. dilakukan dengan tidak menimbulkan kerugian kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan terhadap:
 - a. bangunan gedung yang ditengarai tidak laik fungsi;
 - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya;

- c. bangunan gedung yang pembangunannya, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya;
 - d. bangunan gedung yang ditengarai melanggar ketentuan perizinan dan melanggar lokasi bangunan gedung.
- (4) Hasil pantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah secara langsung atau melalui TABG.
 - (5) Bupati wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta memberitahukan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 132

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 huruf a dapat dilakukan oleh masyarakat melalui :
 - a. pencegahan perbuatan per-orangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung;
 - b. pencegahan perbuatan per-orangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada:
 - a. Bupati melalui Instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban; serta
 - b. Pihak pemilik/pengguna atau pengelola bangunan gedung.
- (3) Bupati wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta memberitahukan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 133

- (1) Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi teknis terkait yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 huruf c bertujuan mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Penyampaian pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat dilakukan oleh:
 - a. perorangan;
 - b. kelompok masyarakat;
 - c. organisasi kemasyarakatan;
 - d. masyarakat ahli;

- e. masyarakat hukum adat.
- (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk RTBL yang lingkungannya terdiri bangunan gedung tertentu dan/atau terhadap kegiatan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat disampaikan melalui TABG atau dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi oleh Bupati, kecuali bangunan gedung fungsi khusus, difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Bupati.
- (4) Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah atau Bupati.

Paragraf 2

Forum Dengar Pendapat

Pasal 134

- (1) Forum dengar pendapat diselenggarakan untuk memperoleh pendapat dan pertimbangan masyarakat atas penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu atau kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan tahapan kegiatan sebagai berikut :
 - a. penyusunan konsep RTBL atau rencana kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
 - b. penyebarluasan konsep atau rencana sebagaimana dimaksud pada huruf a, kepada masyarakat khususnya masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL dan bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
 - c. mengundang masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf b, untuk menghadiri forum dengar pendapat.
- (3) Masyarakat yang diundang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, adalah masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan penyelenggaraan bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (4) Hasil dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam dokumen risalah rapat yang ditandatangani oleh penyelenggara dan wakil dari peserta yang diundang.
- (5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berisi simpulan dan keputusan yang mengikat dan harus dilaksanakan oleh penyelenggara bangunan gedung.
- (6) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 3

Gugatan Perwakilan

Pasal 135

- (1) Gugatan Perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 130 huruf d dapat diajukan ke

Pengadilan apabila hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemantauan.

- (2) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi yang bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.
- (3) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara gugatan perwakilan.
- (4) Biaya yang timbul akibat dilakukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.
- (5) Dalam hal tertentu Bupati dapat membantu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan menyediakan anggarannya di dalam APBD.

Paragraf 4

Bentuk Peran Masyarakat dalam Tahap Rencana Pembangunan

Pasal 136

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

- a. Penyampaian keberatan ditujukan kepada Bupati terhadap rencana pembangunan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau RTBL;
- b. Pemberian masukan kepada Bupati dalam rangka rencana pembangunan bangunan gedung;
- c. Pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan bangunan gedung.

Paragraf 5

Bentuk Peran Masyarakat dalam Proses Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 137

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

- a. Menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan;
- b. Mencegah perbuatan perseorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan;
- c. Melaporkan kepada instansi teknis terkait atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf b;

- d. Melaporkan kepada instansi teknis terkait tentang aspek teknik pembangunan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum;
- e. Melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung.

Paragraf 6

Bentuk Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 138

Peran masyarakat dalam pemanfaatan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk :

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

Paragraf 7

Bentuk Peran Masyarakat dalam Pelestarian Bangunan Gedung

Pasal 139

Peran Masyarakat dalam pelestarian bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk :

- a. Memberikan informasi kepada instansi teknis terkait atau kepada pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang tidak terpelihara, yang dapat mengancam keselamatan masyarakat dan yang memerlukan pemeliharaan;
- b. Memberikan informasi kepada instansi teknis terkait atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung bersejarah yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya;
- c. Memberikan informasi kepada instansi teknis terkait atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang kurang terpelihara dan mengancam keselamatan masyarakat dan lingkungannya;
- d. Melakukan gugatan ganti rugi kepada pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik didalam melestarikan bangunan gedung.

Paragraf 8
Bentuk Peran Masyarakat dalam Pembongkaran
Bangunan Gedung

Pasal 140

Peran masyarakat dalam pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. Mengajukan keberatan kepada instansi teknis terkait atas rencana pembongkaran bangunan gedung yang masuk dalam kategori cagar budaya;
- b. Mengajukan keberatan kepada instansi teknis terkait atau pemilik bangunan gedung atas metode pembongkaran yang mengancam keselamatan atau kesehatan masyarakat dan lingkungannya;
- c. Melakukan gugatan ganti rugi kepada instansi teknis terkait atau pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat dan lingkungannya akibat yang timbul dari pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung;
- d. Melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung.

Paragraf 9
Tindak Lanjut

Pasal 141

Instansi teknis terkait wajib menanggapi keluhan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129, Pasal 130, Pasal 131, Pasal 132, dan Pasal 133 dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang perlu diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VII
PEMBINAAN
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 142

- (1) Bupati melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung melalui kegiatan, pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada penyelenggara bangunan gedung.

Bagian Kedua

Pengaturan

Pasal 143

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 140 ayat (1) dituangkan ke dalam Peraturan Daerah atau Peraturan Bupati sebagai kebijakan Bupati dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dituangkan ke dalam pedoman teknis, standar teknis bangunan gedung dan tata cara operasionalnya.
- (3) Di dalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau RTBL serta dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.
- (4) Bupati menyebar luaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada penyelenggara bangunan gedung.

Bagian Ketiga

Pemberdayaan

Pasal 144

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 140 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas penyelenggara bangunan gedung dengan kesadaran akan hak dan kewajiban serta peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung terutama di daerah rawan bencana.
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 145

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

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

Pasal 146

Bentuk dan tata cara pelaksanaan forum dengar pendapat dengan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143 huruf a diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keempat

Pengawasan

Pasal 147

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

BAB VIII

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 148

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan Tindak Pidana di bidang bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.
- (2) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang bangunan gedung agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas;
 - b. mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana bangunan gedung;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana dibidang bangunan gedung;
 - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana dibidang bangunan gedung;
 - e. melakukan penggeledahan untuk mendapat bahan bukti pembukuan pencatatan, dan dokumen-dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka tugas penyidikan tindak pidana dibidang bangunan gedung;
 - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa

- identitas orang dan atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf c;
- h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana bangunan gedung;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan;
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana dibidang bangunan gedung menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

BAB IX

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 149

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, pengelola bangunan gedung yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. pembekuan IMB;
 - f. pencabutan IMB;
 - g. pembekuan SLF;
 - h. pencabutan SLF;
 - i. pembekuan IPTB;
 - j. penurunan golongan IPTB
 - k. pencabutan IPTB;
 - l. pencabutan persetujuan rencana teknis bongkar;
 - m. pembekuan persetujuan rencana teknis bongkar;
 - n. pengenaan denda; dan
 - o. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan oleh berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan.

- (4) Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB X

KETENTUAN PIDANA

Pasal 150

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 37, Pasal 40, Pasal 56 ayat (1), Pasal 93 ayat (4), Pasal 94, Pasal 97 ayat (1), Pasal 106 ayat (2), Pasal 106 ayat 3), Pasal 116, Pasal 117, dan Pasal 119 ayat (2), dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (2) Setiap pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 14 ayat (1), Pasal 16, Pasal 21, Pasal 54 ayat (1), Pasal 92 ayat (5), dan Pasal 100 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (3) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB XI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 151

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

- (5) Bangunan gedung yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB, maka pemilik bangunan gedung wajib mengajukan permohonan IMB.
- (6) Bangunan gedung pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi SLF, maka pemilik/pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan SLF .
- (7) Permohonan SLF yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (8) Bangunan gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun SLF yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka pemilik/pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan SLF baru.
- (9) Bangunan gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun kondisi bangunan gedung tidak laik fungsi, maka pemilik/pengguna bangunan gedung wajib melakukan perbaikan secara bertahap.
- (10) Bangunan gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan SLF yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka SLF yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
- (11) Pemerintah Daerah melaksanakan penertiban kepemilikan IMB dan SLF dengan ketentuan pentahapan sebagai berikut:
 - a. Untuk bangunan gedung selain dari fungsi hunian, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;
 - b. Untuk bangunan gedung fungsi hunian dengan spesifikasi tidak sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini.
 - c. Untuk bangunan gedung fungsi hunian dengan spesifikasi sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 152

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sentani
pada tanggal 20 April 2015

BUPATI JAYAPURA,

ttd

MATHIUS AWOITAUW , SE., M.Si

Diundangkan di Sentani
pada tanggal 20 April 2015

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN JAYAPURA,

ttd

Drs. YERRY FERDINAND DIEN

PEMBINA UTAMA MADYA

NIP 195901141984101002

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN JAYAPURA TAHUN 2015 NOMOR 1

Salinan sesuai dengan aslinya,
a.n. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN JAYAPURA
KEPALA BAGIAN HUKUM DAN
PERUNDANG-UNDANGAN

MURSALIM, SH

PEMBIN Tk.I

NIP. 19580825 199202 1 001

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN JAYAPURA, PROVINSI PAPUA:
01/2015

PENJELASAN ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN JAYAPURA
NOMOR 1 TAHUN 2015
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

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

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik dari pemanfaatan ruang yang karenanya setiap penyelenggaraan bangunan gedung harus berlandaskan pada pengaturan penataan ruang. Untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung.

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

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

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

Pengaturan persyaratan administratif bangunan gedung dalam peraturan daerah ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci

persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan bangunan gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa bangunan gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Kabupaten Jayapura dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung.

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

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

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

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

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

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

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

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai arah pelaksanaan bagi Pemerintah Kabupaten Jayapura dalam melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dengan berlandaskan

prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik. pembinaan dilakukan untuk pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, dengan penguatan kapasitas penyelenggara bangunan gedung.

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

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

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

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai bangunan gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2002 tentang Bangunan Gedung serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b
Cukup jelas.

huruf c
Cukup jelas.

huruf d
Cukup jelas.

huruf e
Cukup jelas

huruf f
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.

Pasal 7

Ayat (1)

huruf a
Yang dimaksud dengan “bangunan rumah tinggal tunggal” adalah bangunan rumah tinggal yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun pada batas kaveling.

huruf b
Yang dimaksud dengan “bangunan rumah tinggal deret” adalah beberapa bangunan rumah tinggal yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah tinggal lain, tetapi masing-masing mempunyai kaveling sendiri.

huruf c
Yang dimaksud dengan “bangunan rumah tinggal susun” adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

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

Ayat (2)

huruf a
Cukup jelas

huruf b
Cukup jelas

huruf c

Cukup jelas

huruf d

Cukup jelas

huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

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

Yang dimaksud dengan “Bangunan dengan tingkat risiko bahaya tinggi” antara lain bangunan reaktor nuklir dan sejenisnya, gudang penyimpanan bahan berbahaya. Penetapan bangunan gedung dengan fungsi khusus dilakukan oleh Menteri dengan mempertimbangkan usulan dari instansi berwenang terkait.

Ayat (6)

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Cukup jelas

huruf c

Yang dimaksud dengan “bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran” adalah bangunan gedung yang didalamnya terdapat fungsi sebagai tempat perbelanjaan, tempat hunian tetap/apartemen dan tempat perkantoran.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “Bagunan gedung mall-apartemen-perkantoran-perhotelan” adalah bangunan gedung yang didalamnya terdapat fungsi sebagai tempat perbelanjaan, tempat hunian tetap/apartemen, tempat perkantoran dan hotel.

Pasal 8

Ayat (1)

Klasifikasi bangunan gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi bangunan gedung, agar dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang harus diterapkan.

Dengan ditetapkannya fungsi dan Klasifikasi bangunan gedung yang akan dibangun maka pemenuhan persyaratan administratif dan teknisnya dapat lebih efektif dan efisien.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas..

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Pengusulan fungsi dan Klasifikasi bangunan gedung dicantumkan dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung. Dalam hal pemilik bangunan gedung berbeda dengan pemilik tanah maka dalam permohomam izin mendirikan bangunan gedung harus ada persetujuan pemilik tanah. Usulan fungsi dan klasifikasi Bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung.

Ayat (4)

Penetapan bangunan gedung dengan fungsi khusus dilakukan berdasarkan kriteria bangunan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional seperti : instana kepresidenan, gedung kedutaan besar RI, dan sejenisnya, dan/atau yang menyelenggarakannyadapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi.

Pasal 10

Ayat (1)

Perubahan fungsi misalnya dari Bangunan Gedung fungsi hunian menjadi bangunan gedung fungsi usaha. perubahan klasifikasi misalnya dari bangunan gedung milik negara menjadi bangunan gedung milik badan usaha, atau bangunan gedung semi permanen menjadi bangunan gedung permanen. Perubahan fungsi dan klasifikasi misalnya bangunan gedung hunian semi permanen menjadi bangunan gedung usaha permanen.

Ayat (2)

Perubahan dari satu fungsi dan/atau klasifikasi ke fungsi dan/atau klasifikasi yang lain akan menyebabkan perubahan persyaratan yang harus dipenuhi karena sebagai contoh persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi semi permanen; atau persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administrative dan teknis untuk bangunan gedung fungsi usaha (misalnya toko) klasifikasi permanen. Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses izin mendirikan gedung baru. Sedangkan untuk perubahan klasifikasi dalam fungsi yang sama (misalnya dari fungsi hunian semi permanen mejadi hunian permanen) dapat dilakukan dengan revisi/perubahan pada IMB yang telah ada.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dokumen sertifikat hak atas tanah dapat berbentuk sertifikat Hak Milik (HM), sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), sertifikat Hak Guna Usaha (HGU), sertifikat Hak Pengelolaan (HPL), sertifikat Hak Pakai (HP), atau dokumen perolehan tanah lainnya seperti Akta Jual Beli, Kuitansi jual beli dan/atau bukti penguasaan tanah lainnya seperti izin pemanfaatan dari pemegang atas tanah, surat keterangan Tanah dari Lurah/Kepala Kampung yang disahkan oleh Distrik. Ketentuan mengenai keabsahan hak atas tanah disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Dalam mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan gedung, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah yang bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persi.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Yang dimaksud dengan “persetujuan pemegang hak atas tanah “ adalah persetujuan tertulis yang dapat dijadikan alat bukti telah terjadi kesepakatan pengalihan kepemilikan bangunan gedung.

Ayat (6)
Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)
Izin Mendirikan bangunan gedung merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, yang menjadi alat pengendali penyelenggaraan bangunan gedung.

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan persyaratan administrasi adalah persyaratan dari aspek administratif yang mencakup antara lain dokumen kelengkapan berkas, yang meliputi antara lain dokumen kepemilikan bangunan gedung, kepemilikan tanah, dan dokumen IMB sebelumnya. Perencanaan teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagai dasar dalam pelaksanaan pembangunan/konstruksi.

Proses pemberian izin mendirikan bangunan gedung harus mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan murah/terjangkau. Permohonan Izin Mendirikan bangunan gedung merupakan proses awal mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung. Pemerintah Daerah menyediakan formulir Permohonan Izin Mendirikan bangunan gedung yang informatif yang berisikan antara lain:

- status tanah (tanah milik sendiri atau milik pihak lain),
- data pemohon/pemilik bangunan gedung (nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, dll.), data lokasi (letak/alamat, batas-batas, luas, status kepemilikan dll.),
- data rencana bangunan gedung (fungsi/klasifikasi, luas bangunan gedung, jumlah lantai/ketinggian, KDB, KLB, KDH, dll.) dan

- data Penyedia Jasa Konstruksi (nama, alamat, penanggung jawab penyedia jasa perencana konstruksi), rencana waktu pelaksanaan mendirikan bangunan gedung.
- Dan perkiraan biaya pembangunannya.

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 16
Cukup jelas

Pasal 17
Cukup jelas

Pasal 18
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Yang dimaksud dengan "diatur dengan peraturan bupati" adalah mengenai ketentuan peruntukan lokasi diberlakukan sebagai dasar pemberian persetujuan mendirikan bangunan gedung sampai RTRW, RDTR dan/atau RTBL untuk lokasi bersangkutan ditetapkan.

Pasal 19
Ayat (1)
Fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan lokasi sebagai akibat perubahan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL dilakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali untuk rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun sejak pemberi tahuan penetapan RTRW oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung.

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan "peraturan perundang-undangan" yaitu peraturan perundang-undangan mengenai ganti rugi atau keperdataan, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 20
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Penetapan KDB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan. Penetapan KDB dibedakan dalam tingkatan KDB tinggi (lebih besar dari 60 % sampai dengan 100 %), sedang (30 % sampai dengan 60 %), dan rendah (lebih kecil dari 30 %). Untuk daerah/kawasan padat dan/atau pusat perkotaan dapat ditetapkan KDB tinggi dan/atau sedang,

sedang untuk daerah/kawasan renggang dan/atau fungsi resapan KDB rendah.

Penetapan KDB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan. Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian: Bangunan rendah (jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai bangunan gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai). Dan bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan gedung lebih dari 8 lantai).

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan Koefisien Lantai Bangunan adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan persyaratan intensitas adalah ketentuan Intensitas bangunan gedung diberlakukan sebagai dasar pemberian persetujuan mendirikan bangunan gedung sampai RTRW, RDTR, dan/atau RTBL untuk lokasi bersangkutan ditetapkan. Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai Penataan Ruang, yaitu UU Nomor 26 Tahun 2007, PP Nomor 15 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, PP Nomor 26 Tahun 2008 tentang RTRWN, Perpres tentang RTR Kawasan Metropolitan, Perpres tentang RTR Kawasan Strategis, Perda Provinsi, Perda Kabupaten Jayapura tentang RTRW Kabupaten Jayapura, Perda Kabupaten Jayapura tentang Kawasan Strategis Kabupaten Jayapura, dan Perda Kabupaten Jayapura tentang RDTR Kawasan Perkotaan.

Pasal 22

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan koefisien daerah hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai

rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan keofesien lantai bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Letak garis sempadan bangunan gedung terluar, untuk daerah di sepanjang jalan, diperhitungkan berdasarkan lebar daerah milik jalan dan peruntukan lokasi, serta diukur dari batas daerah milik jalan. letak garis sempadan bangunan gedung terluar, untuk daerah sepanjang sungai/danau, diperhitungkan berdasarkan kondisi sungai, letak sungai, dan fungsi kawasan, serta diukur dari tepi sungai. Penetapan garis sempadan bangunan gedung sepanjang sungai yang juga disebut sebagai garis sempadan sungai, dapat digolongkan dalam:

- Garis sempadan sungai bertanggul diluar kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar;
- Garis sempadan sungai bertanggul dalam kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar;
- Garis sempadan sungai tidak bertanggul di luar kawasan perkotaan, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada besar kecilnya sungai, dan ditetapkan ruas per ruas dengan mempertimbangkan luas daerah pengaliran sungai pada ruas yang bersangkutan;
- Garis sempadan sungai tidak bertanggul dalam kawasan perkotaan, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada kedalaman sungai. Garis sempadan sungai yang terletak di kawasan lindung, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada fungsi kawasan lindung, besar kecilnya sungai, dan

pengaruh pasang surut air laut pada sungai yang bersangkutan.

Letak garis sempadan bangunan gedung terluar untuk daerah pantai, diperhitungkan berdasarkan kondisi pantai, dan fungsi kawasan, dan diukur dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.

Penetapan garis sempadan bangunan gedung yang terletak di sepanjang pantai, yang selanjutnya disebut sempadan pantai, dapat digolongkan dalam :

- Kawasan pantai budi daya/non lindung, perhitungan garis sempadan pantai didasarkan pada tingkat kelandaian/keterjalan pantai.
- Kawasan pantai lindung, garis sempadan pantainya minimal 100 (seratus) meter dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.

Letak garis sempadan bangunan gedung terluar untuk daerah sepanjang jalan kereta api dan jaringan tegangan tinggi, mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang. Pertimbangan keselamatan dalam penetapan garis sempadan meliputi pertimbangan terhadap bahaya kebakaran, banjir, air pasang, tsunami, dan/atau keselamatan lalu lintas. Pertimbangan kesehatan dalam penetapan garis sempadan meliputi pertimbangan sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 26

Ayat (1)

Cukup jelas

Yang dimaksud dengan daya “dukung lingkungan” adalah kemampuan lingkungan untuk menampung kegiatan dan segala akibat/dampak yang ditimbulkan yang ada di dalamnya, antara lain kemampuan daya resapan air, ketersediaan air bersih, volume limbah yang ditimbulkan, dan transportasi. Penetapan KDB dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung; keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/atau tsunami; kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi; kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran; kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi; keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.

Penetapan KDB dimaksudkan pula untuk memenuhi persyaratan keamanan misalnya pertimbangan keamanan pada daerah Istana Kepresidenan, sehingga ketinggian bangunan gedung di sekitarnya tidak boleh melebihi ketinggian tertentu. juga untuk pertimbangan keselamatan penerbangan, sehingga untuk bangunan gedung yang

dibangun di sekitar pelabuhan udara tidak diperbolehkan melebihi ketinggian tertentu.

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 24

Ayat (1)

Pertimbangan keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/tsunami; Pertimbangan kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan dan sanitasi. Pertimbangan kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran. Pertimbangan kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi; keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Dalam hal jaringan utilitas umum yang terletak di bawah permukaan tanah, antara lain jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, dan lain-lain. Yang melintas atau akan dibangun melintas kaveling/persil/kawasan yang bersangkutan.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 25

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

Pasal 26

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

Pasal 27

Yang dimaksud dengan penampilan bangunan gedung adalah olah tampak/sosok bangunan yang menunjukkan karakter, gaya atau langgam arsitektur.

Yang dimaksud dengan tata ruang dalam meliputi tata letak ruang dan tata ruang dalam bangunan gedung.

Pasal 28

- Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)

Pertimbangan terhadap estetika bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitar bangunan gedung dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas lingkungan, seperti melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur, penggunaan bahan, norma dan tekstur eksterior bangunan gedung, serta penerapan penghematan energi pada bangunan gedung. Pertimbangan kaidah pelestarian yang menjadi dasar pertimbangan utama ditetapkannya kawasan tersebut sebagai cagar budaya, misalnya kawasan cagar budaya yang bangunan gedungnya berarsitektur Cina, Kolonial, atau berarsitektur Melayu.

Misalnya suatu ditetapkan sebagai kawasan berarsitektur Melayu, atau suatu ditetapkan sebagai kawasan berarsitektur Moderen. Tim ahli misalnya pakar arsitektur, pemuka adat setempat, budayawan. Pendapat

publik, khususnya masyarakat yang tinggal di kawasan yang bersangkutan dan sekitarnya, dimaksudkan agar ikut membahas, menyampaikan pendapat, menyepakati, dan melaksanakan dengan kesadaran serta ikut memiliki. Pendapat publik diperoleh melalui proses 'Dengar pendapat publik atau forum dialog publik.

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 29
Cukup jelas

Pasal 30
Cukup jelas

Pasal 31
Ayat (1)
Persyaratan daerah resapan berkaitan dengan pemenuhan persyaratan minimal koefisien daerah hijau yang harus disediakan, sedangkan akses penyelamatan untuk bangunan umum berkaitan dengan penyediaan akses kendaraan penyelamatan, seperti kendaraan pemadam kebakaran dan ambulans, untuk masuk kedalam tapak bangunan gedung yang bersangkutan.

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 32
Cukup jelas

Pasal 33
Cukup jelas

Pasal 34
Cukup jelas

Pasal 35
Cukup jelas

Pasal 36
Cukup jelas

Pasal 37
Cukup jelas

Pasal 38
Cukup jelas

Pasal 39
Cukup jelas

Pasal 40
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Yang dimaksud dengan "peraturan perundang-undangan" yaitu peraturan perundang-undangan mengenai lingkungan hidup, yaitu UU Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan, serta peraturan turunannya yang berkaitan. Yang dimaksud dengan "instansi yang

berwenang” adalah instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam bidang perlindungan dan pengelolaan Lingkungan Hidup.

Pasal 41

Cukup jelas

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Cukup jelas

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “harus kokoh” adalah kondisi struktur bangunan gedung yang kemungkinan terjadinya kegagalan struktur bangunan gedung sangat kecil, yang kerusakan strukturnya masih dalam batas-batas persyaratan teknis yang masih dapat diterima selama umur bangunan yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan “stabil” adalah kondisi struktur bangunan gedung yang tidak mudah terguling, miring, atau tergeser selama umur bangunan yang direncanakan. Yang dimaksud dengan “persyaratan kelayakan” (*serviceability*) adalah kondisi struktur bangunan gedung yang selain memenuhi persyaratan keselamatan juga memberikan rasa aman, nyaman, dan selamat bagi pengguna.

Yang dimaksud dengan “keawetan struktur” adalah umur struktur yang panjang (*lifetime*) sesuai dengan rencana, tidak mudah rusak, aus, lelah (*fatigue*) dalam memikul beban. Dalam hal bangunan gedung menggunakan bahan bangunan prefabrikasi, bahan bangunan prefabrikasi tersebut harus dirancang hingga memiliki system sambungan yang baik dan andal, serta mampu bertahan terhadap gaya angkat pada saat pemasangan. Perencanaan struktur juga harus mempertimbangkan ketahanan bahan terhadap kerusakan yang diakibatkan oleh cuaca, serangga perusak dan/atau jamur, dan menjamin keandalan bangunan gedung sesuai umur layanan teknis yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan beban muatan tetap adalah beban muatan mati atau berat sendiri bangunan gedung dan beban muatan hiduphidup yang timbul akibat fungsi bangunan gedung. Yang dimaksud dengan beban muatan sementara selain gempa dan beban akibat angin, termasuk beban akibat benturan atau dorongan angin dan lain-lain, Daktail merupakan kemampuan struktur bangunan gedung untuk mempertahankan kekuatan dan kekakuan yang cukup, sehingga struktur gedung

tersebut tetap berdiri walaupun sudah berada dalam kondisi di ambang keruntuhan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Cukup jelas

Ayat (10)

Cukup jelas

Pasal 46

Ayat (1)

Sistem proteksi pasif merupakan proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dari kerugian saat terjadi kebakaran.

Pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung antara lain dalam penggunaan bahan bangunan dan konstruksi yang tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, dan perlindungan pada bukaan.

Sistem proteksi aktif merupakan proteksi harta benda terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.

Penyediaan peralatan pengamanan kebakaran sebagai system proteksi aktif antara lain penyediaan system deteksi dan alarm kebakaran, hidran kebakaran di luar dan didalam bangunan gedung, alat pemadam api ringan, dan/atau *sprinkler*.

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan

mengenai telekomunikasi, yaitu UU No. 32 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi dan PP No. 53 Tahun 2000 tentang Telekomunikasi Indonesia, serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

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

- a. Bangunan umum termasuk apartemen, yang berpenghuni minimal 500 (limaratus) orang, atau yang memiliki luas minimal 5.000 m², atau mempunyai ketinggian bangunan gedung lebih dari 8 (delapan) lantai;
- b. Khusus bangunan Rumah Sakit yang memiliki lebih dari 40 (empat puluh) tempat tidur rawat inap, terutama dalam mengidentifikasi dan mengimplementasi dan mengimplementasikan secara proaktif proses penyelamatan jiwa manusia;
- c. Khusus bangunan industri yang menggunakan, menyimpan, atau memproses bahan berbahaya dan beracun atau bahan cair dan gas mudah terbakar, atau yang memiliki luas bangunan minimal 5.000 m² atau beban hunian minimal 500 orang, atau dengan luas areal/site minimal 5.000 m².

Pasal 47

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 48

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 49

Cukup jelas

Pasal 50

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Bukaan permanen adalah bagian pada dinding yang terbuka secara tetap untuk memungkinkan sirkulasi udara.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 51

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 52

Ayat (1)

Sistem pengolahan dan pembuangan terdiri dari saluran pembuangan air kotor, tempat sampah, penampungan sampah dan/atau pengolahan sampah.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 53

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan kualitas air minum, yaitu PP No. 1 Tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Pengelolaan Air Minum dan Permen Kesehatan No. 907 Tahun 2002 tentang Syarat-Syarat Dan Pengawasan Kualitas Air Minum.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Pasal 54

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 55

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

- Ayat (3)
 - Cukup jelas
- Ayat (4)
 - Cukup jelas
- Pasal 56
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
 - Ayat (3)
 - Cukup jelas
 - Ayat (4)
 - Cukup jelas
 - Ayat (5)
 - Cukup jelas
 - Ayat (6)
 - Cukup jelas
- Pasal 57
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
- Pasal 58
 - Cukup jelas
- Pasal 59
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
- Pasal 60
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
- Pasal 61
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
 - Ayat (3)
 - Cukup jelas
 - Ayat (4)
 - Cukup jelas
 - Ayat (5)
 - Cukup jelas
- Pasal 62
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
 - Ayat (3)
 - Cukup jelas
- Pasal 63
 - Cukup jelas

Pasal 64

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

Pasal 65

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

Pasal 66

- Ayat (1)
Yang dimaksud dengan “prasarana dan/atau sarana umum” seperti jalur jalan, jalur hijau atau sejenisnya.
- Ayat 2)
Cukup jelas
- Ayat (3)
Yang dimaksud dengan “di bawah air” yaitu bangunan gedung dibangun berada di bawah permukaan air.

Yang dimaksud “ di atas air” yaitu bangunan gedung yang dibangun berada di atas permukaan air, baik secara mengapung (mengikuti naik turunnya muka air) maupun bangunan panggung (tidak mengikuti naik turunnya muka air).
- Ayat (4)
Yang dimaksud dengan “daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi atau ekstra tinggi atau ultra tinggi” adalah area di sepanjang jalur SUTT, SUTET atau SUTUT termasuk bebas jalur sempadannya.

Pasal 67

- Ayat (1)
Cukup jelas.
- Ayat (2)
- Ayat (3)
Yang dimaksud dengan “manusia berkebutuhan khusus” antara lain adalah manusia lanjut usia, penderita

cacat fisik tetap, wanita hamil, anak-anak, dan penderita cacat fisik sementara.

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Ayat (6)
Cukup jelas

Pasal 63

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Pasal 64

Ayat (1)
Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
huruf a
Cukup jelas

Huruf b
Cukup jelas

Huruf c
Cukup jelas

Huruf d
Cukup jelas

Huruf e
Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi, yaitu Keputusan Bersama 4 Menteri (Menteri Dalam Negeri No. 18 Tahun 2009, Menteri Pekerjaan Umum No. 07/PRT/M/2009, Menteri Komunikasi dan Informatika No. 3/P/2009 dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal No. 3/P/2009) tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Telekomunikasi.

Huruf f
Cukup Jelas

Pasal 65

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 66

Cukup jelas

Pasal 67
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 68
Cukup jelas

Pasal 69
Cukup jelas

Pasal 70
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 71
Cukup jelas

Pasal 72
Cukup jelas

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

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

Pasal 75
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 76
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas

- Ayat (4)
 - Cukup jelas
- Pasal 77
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
 - Ayat (3)
 - Cukup jelas
 - Ayat (4)
 - Cukup jelas
- Pasal 78
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
 - Ayat (3)
 - Cukup jelas
 - Ayat (4)
 - Cukup jelas
- Pasal 79
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
 - Ayat (3)
 - Cukup jelas
 - Ayat (4)
 - Cukup jelas
- Pasal 80
 - Cukup jelas
- Pasal 81
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
 - Ayat (3)
 - Cukup jelas
 - Ayat (4)
 - Cukup jelas
- Pasal 82
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
 - Ayat (3)
 - Cukup jelas
 - Ayat (4)
 - Cukup jelas
- Pasal 83
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
 - Ayat (3)
 - Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas
Pasal 84
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas
Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 85
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas
Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 86
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas
Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 87
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas
Ayat (4)
Cukup jelas
Ayat (5)
Cukup jelas
Ayat (6)
Cukup jelas
Ayat (7)
Cukup jelas

Pasal 88
Yang dimaksud dengan “swakelola” adalah kegiatan bangunan gedung yang diselenggarakan sendiri oleh pemilik bangunan gedung tanpa menggunakan penyedia jasa dibidang perencanaan, pelaksanaan dan/atau pengawasan.

Pasal 89
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 90

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Pasal 91

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Ayat (6)
Cukup jelas

Pasal 92

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Pasal 93

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 94

Cukup jelas

Pasal 95

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

- Pasal 96
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas
Ayat (4)
Cukup jelas
Ayat (5)
Cukup jelas
Ayat (6)
Cukup jelas
- Pasal 97
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas
- Pasal 98
Cukup jelas
- Pasal 99
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas
- Pasal 98
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas
- Pasal 100
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas
- Pasal 101
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas
Ayat (4)
Cukup jelas
Ayat (5)
Cukup jelas
- Pasal 102
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas

- Ayat (3)
Cukup jelas
- Pasal 103
- Ayat (1)
Cukup jelas
- Ayat (2)
Cukup jelas
- Ayat (3)
Cukup jelas
- Ayat (4)
Cukup jelas
- Ayat (5)
Cukup jelas
- Ayat (6)
Cukup jelas
- Pasal 104
- Ayat (1)
Cukup jelas
- Ayat (2)
Cukup jelas
- Ayat (3)
Cukup jelas
- Ayat (4)
Cukup jelas
- Ayat (5)
Cukup jelas
- Pasal 105
Cukup jelas
- Pasal 106
- Ayat (1)
Cukup jelas
- Ayat (2)
Cukup jelas
- Ayat (3)
Cukup jelas
- Pasal 107
- Ayat (1)
Cukup jelas
- Ayat (2)
Cukup jelas
- Ayat (3)
Cukup jelas
- Ayat (4)
Cukup jelas
- Pasal 108
- Ayat (1)
Cukup jelas
- Ayat (2)
Cukup jelas
- Ayat (3)
Cukup jelas
- Ayat (4)
Cukup jelas
- Ayat (5)
Cukup jelas

Pasal 109

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

Pasal 110

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

Pasal 111

Cukup jelas

Pasal 112

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

Pasal 113

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

Pasal 114

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

- Ayat (4)
 - Cukup jelas
- Ayat (5)
 - Cukup jelas
- Ayat (6)
 - Cukup jelas
- Pasal 115
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
- Pasal 116
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
 - Ayat (3)
 - Cukup jelas
- Pasal 117
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
 - Ayat (3)
 - Cukup jelas
 - Ayat (4)
 - Cukup jelas
 - Ayat (5)
 - Cukup jelas
 - Ayat (6)
 - Cukup jelas
- Pasal 118
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
 - Ayat (3)
 - Cukup jelas
 - Ayat (4)
 - Cukup jelas
- Pasal 119
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
 - Ayat (3)
 - Cukup jelas
- Pasal 120
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
 - Ayat (3)
 - Cukup jelas
 - Ayat (4)
 - Cukup jelas

Pasal 121

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” antara lain adalah UU Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana, PP No. 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana, Keputusan Presiden Nomor 3 Tahun 2001 tentang Badan Koordinasi Penanggulangan Bencana dan Penanganan Pengungsi serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Pasal 122

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

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

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

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 123

Ayat (1)

Penentuan kerusakan bangunan gedung dilakukan oleh Pengkaji Teknis.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Yang dimaksud rumah masyarakat adalah rumah tunggal berupa rumah individual atau rumah bersama yang berbentuk bangunan gedung dengan fungsi sebagai hunian warga masyarakat yang secara fisik terdiri atas komponen bangunan gedung,

pekarangan atau tempat berdirinya bangunan dan utilitasnya.

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

Ayat (4)

Bantuan perbaikan disesuaikan dengan kemampuan anggaran Pemerintah Daerah.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Yang dimaksud dengan pejabat pemerintah di tingkat paling bawah adalah Kepala Distrik atau Kepala Kelurahan/Kampung.

Ayat (10)

Proses Peran Masyarakat dimaksudkan agar:

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

Ayat (11)

Cukup jelas

Ayat (12)

Cukup jelas

Pasal 124

Yang dimaksud dengan “bencana” adalah peristiwa atau rangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat yang disebabkan baik oleh faktor alam dan/atau faktor non alam maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis.

Pasal 125

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 126

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Apabila dalam daerah bersangkutan tidak tersedia tenaga ahli yang berkompeten untuk ditugaskan

sebagai anggota TABG, maka dapat menggunakan tenaga ahli dari daerah lain yang terdekat.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 127

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 128

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 129

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai keuangan Negara dan keuangan daerah, yaitu UU Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara, PP Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 130

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Cukup jelas

huruf c

Cukup jelas

huruf d

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

Pasal 131

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

Pasal 132

- Ayat (1)
Yang dimaksud dengan “menjaga ketertiban” adalah sikap perseorangan untuk ikut menciptakan ketenangan, kebersihan dan kenyamanan serta sikap mencegah perbuatan kelompok yang mengarah pada perbuatan kriminal dengan melaporkannya kepada pihak yang berwenang.
Yang di maksud dengan “mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung” adalah perbuatan perseorangan atau kelompok yang menjurus pada perbuatan negative yang dapat berpengaruh keandalan bangunan gedung, seperti merusak, memindahkan dan/atau menghilangkan peralatan dan perlengkapan bangunan gedung.
Yang dimaksud dengan “menggangu penyelenggaraan bangunan gedung” adalah perbuatan perseorangan atau kelompok yang menjurus pada perbuatan negatif yang berpengaruh pada proses penyelenggaraan bangunan gedung seperti menghambat jalan masuk ke lokasi atau meletakkan benda-benda yang dapat membahayakan keselamatan manusia dan lingkungan.

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

Pasal 133

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

Pasal 134

- Ayat (1)
Cukup jelas
- Ayat (2)
Cukup jelas
- Ayat (3)
Masyarakat yang diundang dapat terdiri atas perseorangan, kelompok masyarakat, organisasi

kemasyarakatan, masyarakat ahli, dan/atau masyarakat hukum adat.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 135

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “Hukum Acara Gugatan Perwakilan” yaitu surat edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2002 tentang Hukum Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Bantuan pembiayaan oleh Bupati pada Gugatan Perwakilan dapat dilakukan misalnya apabila gugatan tersebut mewakili rakyat miskin yang menggugat kelompok tertentu yang secara ekonomi lebih kuat.

Pasal 136

Cukup jelas

Pasal 137

Cukup jelas

Pasal 138

Cukup jelas

Pasal 139

Cukup jelas

Pasal 140

Cukup jelas

Pasal 141

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai tindak lanjut keluhan masyarakat secara administratif dan teknis.

Pasal 142

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 143

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

- Ayat (3)
 - Cukup jelas
- Ayat (4)
 - Cukup jelas
- Pasal 144
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
- Ayat (3)
 - Cukup jelas
- Pasal 145
 - Cukup jelas
- Pasal 146
 - Cukup jelas
- Pasal 147
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
- Pasal 148
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
 - Ayat (3)
 - Cukup jelas
- Pasal 149
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
 - Ayat (3)
 - Cukup jelas
 - Ayat (4)
 - Cukup jelas
 - Ayat (5)
 - Cukup jelas
- Pasal 150
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
 - Ayat (3)
 - Cukup jelas
- Pasal 151
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
 - Ayat (3)
 - Cukup jelas
 - Ayat (4)
 - Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Ayat (6)
Cukup jelas

Ayat (7)
Cukup jelas

Ayat (8)
Cukup jelas

Ayat (9)
Cukup jelas

Ayat (10)
Cukup jelas

Ayat (11)
Cukup jelas

Pasal 152
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN JAYAPURA NOMOR 19