



**LEMBARAN DAERAH
KOTA SAWAHLUNTO TAHUN 2010**

**PERATURAN DAERAH KOTA SAWAHLUNTO
NOMOR 1 TAHUN 2010**

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SAWAHLUNTO,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk terwujudnya tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Sawahlunto perlu dilakukan penertiban dan penataan bangunan.
 - b. bahwa agar penertiban dan penataan bangunan dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya sesuai dengan fungsi dan persyaratan administrasi serta teknis bangunan gedung.
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b perlu

membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.

- Mengingat : 1. Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota Kecil dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 19) Jo Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1990 tentang Perubahan Batas Wilayah Kodya Dati II Sawahlunto, Kabupaten Dati II Sawahlunto / Sijunjung dan Kabupaten Dati II Solok (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3423).
2. Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar – dasar Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013).
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 68,Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3312) sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 12 Tahun 1984 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

1994 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569).

4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3419).
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469).
6. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501).
7. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833).
8. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988).

9. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247).
10. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389).
11. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844).
12. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah (Lembaran Negara republik Indonesia Tahun 2004

Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438).

13. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132,Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444).
14. Undang – Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038).
15. 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).
16. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban, Serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3660).
17. Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

1997 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3721).

18. Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Amdal),(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838).
19. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955).
20. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia tTahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956).
21. Peraturan Pemerintah Nomor 30 tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957).
22. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penataan Gunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor

- 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385).
23. 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).
 24. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578).
 25. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintah Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3952).
 26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 66/PRT/1993 tentang Teknis Penyelenggaraan Bangunan Industri Dalam Rangka Penanaman Modal.
 27. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29 / PRT / M / 2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.

28. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 / PRT / M / 2007 tentang Pedoman Izin Mendirikan Bangunan.
29. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 441/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.
30. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 468/KPTS/1998 tentang Persyaratan teknis Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan.
31. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Pengamanan Terhadap Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan.
32. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Undang-undang Gangguan Bagi Perusahaan Industri.
33. Peraturan Daerah Kota Sawahlunto Nomor 2 Tahun 2001 Tentang Visi dan Misi Kota Sawahlunto (Lembaran Daerah Kota Sawahlunto Tahun 2001 Nomor 2 Tahun 2001 Seri D.2).
34. Peraturan Daerah Kota Sawahlunto Nomor 9 Tahun 2003 Tentang Pernyidik Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kota Sawahlunto (Lembaran Daerah Kota Sawahlunto Tahun 2003 Nomor 15 2003 Seri E.1).

35. Peraturan Daerah Kota Sawahlunto Nomor 7 Tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Sawahlunto (Lembaran Daerah Kota Sawahlunto Tahun 2004 Nomor 15 Seri E.6).

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KOTA SAWAHLUNTO
dan
WALIKOTA SAWAHLUNTO
MEMUTUSKAN :

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

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Sawahlunto.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan Pemerintah oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dan prinsip otonomi seluas – luasnya

dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

4. Walikota adalah Walikota Sawahlunto.
5. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disebut SKPD adalah SKPD yang melaksanakan tugas dibidang penataan bangunan di Kota Sawahlunto.
6. Kepala SKPD adalah Kepala SKPD yang melaksanakan tugas dibidang penataan bangunan di Kota Sawahlunto.
7. Bangunan adalah suatu bangunan yang bersifat permanen, semi permanen dan darurat yang didirikan seluruhnya atau sebagian di atas tanah maupun di atas perairan umum dengan nama apapun juga.
8. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah dan atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

9. Bangunan Tunggal adalah bangunan di suatu persil yang sisinya tidak bergandengan dengan bangunan di persil sebelah menyebelah.
10. Bangunan Ganda (Kopel) adalah bangunan di suatu perpetakan yang salah satu sisinya bergandengan dengan satu sisi bangunan di sebelahnya.
11. Rencana Teknik adalah gambar-gambar dan dokumen lainnya yang menjadi petunjuk pelaksanaan pendirian bangunan.
12. Syarat-syarat adalah syarat-syarat administrasi dan teknis dalam Permohonan Izin Mendirikan Bangunan.
13. RKS adalah Rencana Kerja dan Syarat-syarat.
14. Bangunan-bangunan adalah sesuatu yang seluruhnya atau sebagian didirikan atau dibuat dan terletak langsung atau tidak langsung di atas atau di bawah permukaan tanah.
15. Bangunan adalah bangun bangunan beratap, bertiang atau berdinding, digunakan untuk tempat tinggal, tempat berteduh, bekerja, berusaha, memelihara binatang atau menyimpan benda.
16. Garis Sempadan Pagar adalah garis ke arah jalan yang ditetapkan menurut syarat-syarat yang tersebut dalam Peraturan Daerah ini yang tidak boleh dilampaui waktu mendirikan atau mengganti pagar pekarangan.

17. Garis Bangunan adalah potongan dengan muka tanah dari dinding luar yang menghadap ke jalan dari bangun bangunan yang sudah ada atau yang akan didirikan.
18. Bangunan Tinggi adalah bangunan bertingkat dengan jumlah lantai lebih dari lima lantai atau mempunyai tinggi bangunan lebih dari dua puluh delapan meter dari permukaan tanah.
19. Bangunan Bukan Gedung adalah bangunan yang bersifat kebinamargaan dan pengairan serta bangunan bukan gedung lainnya.
20. Ketinggian Bangunan adalah jumlah lapis lantai penuh dalam suatu bangunan atau ukuran tinggi bangunan yang dihitung dari lantai dasar atau permukaan tanah sampai dengan lantai ruang tertinggi.
21. Izin Bangunan adalah izin prinsip yang dikeluarkan oleh SKPD Pengelola untuk pemohon yang akan membangun di suatu lahan yang sesuai dengan luas tanah.
22. Bangunan Deret adalah bangunan di suatu perpetakan yang kedua sisinya bergandengan dengan bangunan di perpetakan sebelahnya.
23. Bangunan di Bawah Tanah (Basement) adalah bangunan yang tertutup dinding dan lantainya terletak di bawah permukaan tanah.

24. Bangunan Bertingkat adalah bangunan dengan ketinggian 2 (dua) lantai atau lebih.
25. Bangunan Permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 20 (dua puluh) tahun.
26. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 5 tahun sampai dengan 10 tahun.
27. Bangunan Sementara/Darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 tahun.
28. Bangunan Campuran adalah bangunan yang digunakan atau dimanfaatkan berdasarkan kriterianya lebih dari satu macam kegunaan.
29. Mendirikan Bangunan adalah pekerjaan membangun seluruhnya atau sebagian baik membangun baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi atau memperbaiki bangunan yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
30. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah izin untuk mendirikan, merombak, memperbaiki, menambah dan membongkar bangunan.

31. Merobohkan Bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi dan konstruksi bangunan.
32. Mengubah Bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bagian bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
33. Persil atau kavling adalah suatu perpetakan tanah yang terdapat dalam lingkup rencana kota atau rencana perluasan atau jika sebagian masih belum ditetapkan rencana perpetakannya, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat digunakan untuk mendirikan suatu bangunan.
34. Pagar Pengaman adalah pagar yang dikonstruksikan sementara untuk membatasi dan memberikan pengaman tempat pekerjaan dan atau lingkungan sekitarnya.
35. Garis Sempadan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.

36. Perencana Bangunan adalah badan hukum atau perorangan yang mempunyai keahlian di dalam merencanakan bangunan.
37. Pelaksanaan Bangunan adalah badan hukum atau perorangan yang melaksanakan pembangunan atau mendirikan bangunan.
38. Pengawasan adalah orang yang mendapat tugas secara resmi mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan ketentuan mendirikan bangunan.
39. Peruntukkan Bangunan adalah penataan bangunan menurut fungsinya dan jenis kegiatannya sesuai syarat-syarat yang telah ditetapkan.

BAB II

ASAS, TUJUAN DAN LINGKUP

Pasal 2

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

Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung 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; dan
3. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 4

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan tentang bangunan gedung yang meliputi persyaratan administrasi dan teknis penyelenggaraan bangunan gedung serta peran masyarakat dan pembinaan yang meliputi kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan.

BAB III

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Fungsi Bangunan

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung di wilayah Daerah, digolongkan dalam fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal ganda, rumah tinggal deret, dan rumah tinggal sementara.

- (3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung yang diperuntukan sebagai tempat peribadatan.
- (4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan (pergudangan).
- (5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium dan pelayanan umum.
- (6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh Menteri.
- (7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.
- (8) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan peruntukkan lokasi yang di atur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah.

- (9) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam IMB.
- (10) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.

Bagian Kedua

Klasifikasi Bangunan

Pasal 6

Bangunan dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

1. Klasifikasi Bangunan Gedung Berdasarkan Tingkat Kompleksitas, meliputi :
 - a. bangunan gedung sederhana;
 - b. bangunan gedung tidak sederhana; dan
 - c. bangunan gedung khusus.
2. Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan Tingkat Permanensi
 - a. bangunan gedung permanen;
 - b. bangunan gedung semi permanen; dan
 - c. bangunan gedung darurat atau sementara.
3. Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan Tingkat Risiko Kebakaran
 - a. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi;
 - b. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran sedang; dan

- c. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran rendah.
4. Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan Zonasi Gempa
- a. zona I/ minor;
 - b. zona II/minor;
 - c. zona III/sedang;
 - d. zona IV/sedang;
 - e. zona V/kuat; dan
 - f. zona VI/kuat.
5. Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan Lokasi
- a. bangunan gedung di lokasi padat;
 - b. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
 - c. bangunan gedung di lokasi renggang.
6. Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan Ketinggian
- a. bangunan gedung bertingkat tinggi dengan jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai;
 - b. bangunan gedung bertingkat sedang dengan jumlah lantai 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai; dan
 - c. bangunan gedung bertingkat rendah dengan jumlah lantai 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) lantai.
7. Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan Kepemilikan
- a. bangunan gedung milik negara, bangunan gedung milik yayasan dikategorikan sama

- dengan milik Negara dalam pengaturan berdasarkan kepemilikan;
- b. bangunan gedung milik badan usaha;
 - c. bangunan gedung milik perorangan; dan
 - d. bangunan gedung kedutaan besar negara asing dan bangunan gedung diplomatik lainnya dikategorikan sebagai bangunan gedung milik perorangan.

BAB IV

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Umum

Pasal 7

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administrasi gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung dan IMB.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (4) Penggunaan ruang di atas dan atau di bawah tanah dan atau air untuk bangunan gedung harus memiliki izin penggunaan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang – undangan.

- (5) Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

Bagian Kedua

Persyaratan Administrasi

Pasal 8

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi yang meliputi :
 - a. status hak atas tanah dan / atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan lahan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai IMB Gedung, kepemilikan dan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 9

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) butir a adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan atau kepemilikan tanah seperti hak milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha , Hak Pengelolaan dan hak pakai atau status hak atas tanah lainnya yang berupa tanah ulayat, girik, pethuk akta jual beli dan / atau bukti kepemilikan lainnya.
- (2) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) butir a pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

Pasal 10

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) butir b merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (2) Pendataan termasuk pendaftaran bangunan gedung, dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan gedung dan secara periodik, yang dimaksudkan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan

gedung, memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan bangunan gedung, dan sistem informasi.

- (3) Berdasarkan pendataan bangunan gedung, sebagai pelaksanaan dari asas pemisahan horizontal, selanjutnya pemilik bangunan gedung memperoleh surat keterangan kepemilikan bangunan gedung dari Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam hal ini terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam ketentuan yang berlaku.

Bagian Ketiga

Persyaratan Tata Bangunan

Paragraf 1

Umum

Pasal 11

- (1) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.
- (2) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan lebih lanjut dalam rencana tata bangunan dan lingkungan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan

sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

Paragraf Kedua

Persyaratan Peruntukan dan Intensitas bangunan Gedung

Pasal 12

- (1) Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 meliputi persyaratan peruntukan lokasi, kepadatan, ketinggian dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan.
- (2) Pemerintah Daerah wajib menyediakan dan memberikan informasi secara terbuka tentang persyaratan dan intensitas bangunan gedung bagi masyarakat.

Pasal 13

- (1) Persyaratan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang – undangan.
- (2) Bangunan gedung yang dibangun diatas dan / atau dibawah tanah, air dan / atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan dan / atau fungsi prasarana dan sarana umum.
- (3) Ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 14

- (1) Persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) meliputi koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan dan ketinggian bangunan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan.
- (2) Persyaratan jumlah lantai maksimum bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun dibawah permukaan tanah harus mempertimbangkan keamanan, kesehatan dan daya dukung lingkungan yang dipersyaratkan.
- (3) Bangunan gedung tidak boleh melebihi ketentuan maksimum kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan;
- (4) Ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 15

- (1) Persyaratan jarak bebas bangunan gedung yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) dan ayat (2) meliputi :
 - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api dan / atau jaringan tegangan tinggi; dan
 - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas – batas persil dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan.
- (2) Persyaratan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun dibawah

permukaan tanah harus mempertimbangkan batas – batas lokasi, keamanan dan tidak mengganggu fungsi utilitas kota serta pelaksanaan pembangunannya.

- (3) Ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

Paragraf Ketiga

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 16

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai – nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan.
- (3) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus

memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung.

- (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (5) Ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Walikota.

Paragraf Keempat

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 17

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Bagian Keempat

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf Kesatu

Umum

Pasal 18

- (1) Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan fungsi bangunan gedung.

Pasal 19

- (1) Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.
- (2) Persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kemampuan struktur bangunan gedung yang stabil dan kukuh dalam mendukung beban muatan.
- (3) Persyaratan kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kemampuan bangunan gedung untuk melakukan

pengamanan terhadap bahaya kebakaran melalui system protektif pasif dan / atau proteksi aktif.

- (4) Persyaratan kemampuan bangunan gedung dalam mencegah bahaya petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kemampuan bangunan gedung untuk melakukan pengamanan terhadap bahaya petir melalui system penangkal petir.

Pasal 20

- (1) Persyaratan kemampuan struktur bangunan gedung yang stabil dan kukuh dalam mendukung beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) merupakan kemampuan struktur bangunan gedung yang stabil dan kukuh sampai dengan kondisi pembebanan maksimum dalam mendukung beban muatan hidup dan beban muatan mati, serta untuk daerah/zona tertentu kemampuan untuk mendukung beban muatan yang timbul akibat perilaku alam.
- (2) Dalam perencanaan struktur bangunan gedung terhadap pengaruh gempa sebagai perilaku alam, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempanya.
- (3) Besarnya beban muatan dihitung berdasarkan fungsi bangunan gedung masih dapat menyelamatkan diri.

- (4) Ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 21

- (1) Pengamanan terhadap bahaya kebakaran dilakukan dengan system proteksi pasif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3) meliputi kemampuan stabilitas struktur dan elemennya, konstruksi tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, serta proteksi pada bukaan yang ada untuk menahan dan membatasi kecepatan menjalarnya api dan asap kebakaran.
- (2) Pengamanan terhadap bahaya kebakaran dilakukan dengan system proteksi aktif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3) meliputi kemampuan peralatan dan mendeteksi dan memadamkan kebakaran, pengendalian asap, dan sarana penyelamatan kebakaran.
- (3) Bangunan gedung, selain rumah tinggal, harus dilengkapi dengan system protektif pasif dan aktif.
- (4) Ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 22

- (1) Pengamanan terhadap bahaya petir melalui system penangkal petir sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 19 ayat (4) merupakan kemampuan bangunan gedung untuk melindungi semua bagian bangunan gedung, termasuk manusia didalamnya terhadap bahaya sambaran petir.

- (2) Sistem Penangkal petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan instalasi penangkal petir yang harus dipasang pada setiap bangunan gedung yang karena letak, sifat geografis, bentuk dan penggunaannya mempunyai resiko terkena sambaran petir.
- (3) Ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

Paragraf Ketiga

Persyaratan Kesehatan

Pasal 23

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi dan penggunaan bahan bangunan gedung.

Pasal 24

- (1) Sistem penghawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 merupakan kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara yang harus disediakan pada bangunan gedung melalui bukaan dan / atau ventilasi alami dan / atau ventilasi buatan.

- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan untuk ventilasi alami.
- (3) Ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 25

- (1) Sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 merupakan kebutuhan pencahayaan yang harus disediakan pada bangunan gedung melalui pencahayaan alami dan / atau pencahayaan buatan termasuk pencahayaan darurat.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (3) Ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 26

- (1) Sistem sanitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 merupakan kebutuhan sanitasi yang harus disediakan didalam dan diluar bangunan gedung untuk memenuhi kebutuhan air bersih,

pembuangan air kotor dan / atau air limbah, kotoran dan sampah serta penyaluran air hujan.

- (2) Sistem sanitasi pada bangunan gedung dan lingkungannya harus dipasang sehingga mudah dalam pengoperasian dan pemeliharannya tidak membahayakan serta tidak mengganggu lingkungan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 27

- (1) Penggunaan bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

Paragraf Keempat

Persyaratan Kenyamanan

Pasal 28

- (1) Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

- (2) Kenyamanan ruang gerak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.
- (3) Kenyamanan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari tata letak ruang dan sirkulasi antar ruang dalam bangunan gedung untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
- (4) Kenyamanan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
- (5) Kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kondisi dimana hak pribadi orang dalam melaksanakan kegiatan di dalam bangunan gedungnya tidak terganggu dari bangunan gedung lain disekitarnya.
- (6) Kenyamanan tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh suatu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan atau kebisingan yang timbul baik dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.

Paragraf Kelima

Persyaratan Kemudahan (Aksesibilitas)

Pasal 29

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

Pasal 30

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan atau koridor antar ruang.

- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang dan bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 31

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lift dan atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna.
- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan gedung dengan jumlah lantai di atas 5, dapat dilengkapi dengan sarana transportasi

vertikal (lift) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung.

- (5) Ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 32

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan / atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal.
- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan petunjuk arah yang jelas.
- (3) Ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 33

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung, kecuali rumah tinggal.

- (2) Fasilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 34

- (1) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum. Kelengkapan prasarana dan sarana tersebut dapat memadai sesuai dengan fungsi bangunan umum.
- (2) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
 - b. tempat parkir;
 - c. sarana transportasi vertikal;
 - d. sarana tata udara;
 - e. fasilitas penyandang cacat; dan
 - f. sarana penyelamatan.

BAB V
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Umum

Pasal 35

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggaraan berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 7 sampai dengan Pasal 34 Peraturan Daerah ini.
- (3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 sampai dengan Pasal 34 Peraturan Daerah ini, tetap harus memenuhi ketentuan secara bertahap.

Bagian Kedua

Pembangunan

Pasal 36

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

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

Pasal 37

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal dapat dilakukan oleh orang yang berpengalaman dibidangnya.
- (2) Perencanaan bangunan umum atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh orang perorangan dan / atau badan yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Perencana bertanggung jawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis sesuai peraturan perundangan-undangan yang berlaku.
- (4) Perencanaan bangunan terdiri atas :
 - a. perencanaan arsitektur;
 - b. perencanaan konstruksi; dan

- c. perencanaan utilitas.
yang disertai dengan rencana Kerja dan syarat-syarat Pekerjaan (RKS)
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak berlaku bagi perencanaan :
- a. bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan Dinas; dan
 - b. pekerjaan pemeliharaan atau perbaikan bangunan, antara lain :
 - memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
 - pekerjaan menplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis tanah bangunan;
 - memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya;
 - memperbaiki lobang cahaya atau udara tidak lebih dari 1 m²;
 - membuat pemisah halaman tanpa konstruksi; dan
 - memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.
- (6) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli.

- (7) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh pemerintah setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli.
- (8) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat Ad Hoc terdiri dari para ahli yang diperlukan sesuai dengan kompleksitas bangunan gedung dan ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan

Pasal 38

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi berupa sertifikat oleh Dinas.
- (2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 sampai dengan Pasal 34 Peraturan Daerah ini.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala

bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Bagian Keempat

Pelestarian

Pasal 39

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana yang maksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan / atau pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya secara administrasi maupun teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.
- (4) SKPD pengelola di dalam pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya mengacu pada Panduan (Guide Line) penataan kawasan kota lama.
- (5) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan

atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (6) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Bagian Kelima

Pembongkaran

Pasal 40

- (1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila :
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan atau lingkungannya; dan
 - c. tidak memiliki IMB.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (a) dan huruf (b) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan

berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuknya.

- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Bagian Keenam

Hak dan Kewajiban Pemilik dan Pengguna Bangunan Gedung

Pasal 41

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai hak :
 - a. mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan;
 - b. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan perizinan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
 - c. mendapatkan surat ketetapan bangunan gedung dan / atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah Daerah;
 - d. mendapatkan insentif sesuai dengan Peraturan perundang – undangan dari Pemerintah Daerah karena bangunanya ditetapkan sebagai bangunan yang harus dilindungi dan dilestarikan;

- e. mengubah fungsi bangunan setelah mendapat izin tertulis dari Pemerintah Daerah; dan
 - f. mendapatkan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang – undangan apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah Daerah atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban :
- a. menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;
 - b. memiliki (IMB);
 - c. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya izin mendirikan bangunan; dan
 - d. meminta penegasan dari Pemerintah Daerah atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan

Pasal 42

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai hak :

- a. mengetahui tata cara / proses penyelenggaraan bangunan gedung;
 - b. mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan pada lokasi dan /atau ruang tempat bangunan yang akan dibangun;
 - c. mendapatkan keterangan tentang ketentuan persyaratan keandalan bangunan gedung;
 - d. mendapatkan keterangan tentang ketentuan bangunan gedung yang laik fungsi; dan
 - e. mendapatkan keterangan tentang bangunan gedung dan / atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai kewajiban :
- a. memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya;
 - b. memelihara dan / atau merawat bangunan gedung secara berkala;
 - c. melengkapi pedoman / petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan gedung;
 - d. melaksanakan pemeriksaan secara berkala atas kelaikan fungsi bangunan gedung
 - e. memperbaiki bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi; dan
 - f. membongkar bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi dan tidak dapat

diperbaiki, dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya, atau tidak memiliki izin mendirikan bangunan dengan tidak mengganggu keselamatan dan ketertiban umum.

BAB VI

PERAN MASYARAKAT

Pasal 43

Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat :

- a. memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan mendirikan bangunan;
- b. memberikan masukan pada pemerintah daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung;
- c. menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada Instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan; dan
- d. melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan / atau membahayakan kepentingan umum.

BAB VII
PEMBINAAN

Pasal 44

- (1) Pemerintah menyelenggaraan pembinaan bangunan gedung secara nasional untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Pemerintah daerah melaksanakan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung.
- (3) Sebagian penyelenggaraan dan pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat(2) dilakukan bersama-sama dengan masyarakat.

BAB VIII
SANKSI

Pasal 45

Setiap pemilik dan atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi dan / atau persyaratan dan / atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daaerah ini dikenai sanksi administrasi dan / atau sanksi pidana.

Pasal 46

- (1) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 dapat berupa :
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;

- c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pemamfaatan bangunan gedung;
 - e. pembekuan izin mendirikan bangunan;
 - f. pencabutan izin mendirikan bangunan;
 - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10 % (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.

Pasal 47

- (1) Setiap pemilik dan atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak 10 % (sepuluh persen) dari nilai bangunan jika mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.

- (2) Setiap pemilik dan atau pengguna bangunan gedung dipidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan atau denda paling banyak 15 % dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.
- (3) Setiap pemilik dan atau pengguna bangunan gedung dipidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan atau denda paling banyak 20 % dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) hakim memperhatikan pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- (5) Pelaksanaan pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.

Pasal 48

- (1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini, sehingga mengakibatkan bangunan gedung tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan atau pidana denda.
- (2) Pidana kurungan dan atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan atau pidana denda paling banyak 1 % dari nilai bangunan gedung jika karenanya

- mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
- b. pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan atau pidana denda paling banyak 2 % dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup; dan
 - c. pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan atau pidana paling banyak 3 % dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan matinya orang lain.
- (3) Pelaksanaan pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan ayat (2) sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.

BAB IX

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 49

- (1) Bangunan yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini sedang diproses permohonan IMB - nya, sedang atau telah didirikan berdasarkan IMB menurut Peraturan Daerah yang berlaku sebelumnya, dianggap telah mendapat IMB menurut Peraturan Daerah ini.
- (2) Pemilik bangunan yang saat berlakunya Peraturan Daerah ini telah mendirikan bangunan tanpa IMB, wajib menyerahkan keterangan kepada Walikota melalui SKPD Pengelola dan dengan segera

mengajukan permohonan untuk memperoleh IMB dan Izin Penggunaan Bangunan sesuai dengan BAB III Peraturan Daerah ini.

- (3) Pemilik bangunan yang telah memiliki IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengajukan permohonan Izin Penggunaan Bangunan.
- (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku terhadap ketentuan menambah, mengubah dan merobohkan bangunan.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 50

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

Pasal 51

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya,
memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini
dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah
Kota Sawahlunto.

Ditetapkan di Sawahlunto
pada tanggal 23 Agustus 2010

WALIKOTA SAWAHLUNTO,

Dto

AMRAN NUR

Diundangkan di Sawahlunto
pada tanggal 23 Agustus 2010

SEKRETARIS DAERAH KOTA SAWAHLUNTO,

dto

ZOHIRIN SAYUTI,SE

Pembina Utama Madya Nip. 195606251986031004

LEMBARAN DAERAH KOTA SAWAHLUNTO TAHUN 2010 NOMOR 1