



PROVINSI RIAU
BUPATI KEPULAUAN MERANTI

PERATURAN DAERAH KABUPATEN KEPULAUAN MERANTI
NOMOR 9 TAHUN 2015

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG DAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KEPULAUAN MERANTI,

- Menimbang:
- a. bahwa dalam rangka penataan wilayah kabupaten serasi dan seimbang serta terwujudnya Kabupaten yang indah, tertib, nyaman dan berkelanjutan, maka dalam tahap pemanfaatan ruang Kabupaten perlu dilakukan secara efektif, seimbang dan serasi melalui proses dan mekanisme perizinan bangunan yang tertib, jelas, sederhana dan dilaksanakan dalam waktu yang singkat;
 - b. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, perlu pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalannya sesuai dengan fungsinya;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung dan Izin Mendirikan Bangunan;
- Mengingat:
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 61 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah Swatantra Tingkat I Sumatera Barat, Jambi dan Riau (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1646);
 3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 4. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 132);
 5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2009 tentang Pembentukan Kabupaten Kepulauan Meranti di Provinsi Riau (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 13, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4968);
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 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
10. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
11. 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);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2006 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN KEPULAUAN
MERANTI

dan
BUPATI KEPULAUAN MERANTI

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG DAN
IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Kepulauan Meranti.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Kepulauan Meranti.
4. Bupati adalah Bupati Kepulauan Meranti.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Kepulauan Meranti.
6. Bangunan adalah bangunan gedung dan bangunan bukan gedung.
7. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
8. Bangunan bukan gedung adalah suatu perwujudan fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas tanah dan atau di atas air, yang tidak digunakan untuk tempat hunian atau tempat tinggal.
9. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
10. Bangunan gedung adat adalah bangunan gedung yang didirikan berdasarkan kaidah-kaidah adat atau tradisi masyarakat sesuai budayanya, misalnya bangunan rumah adat.
11. Bangunan permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun.
12. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) sampai 15 (lima belas) tahun.
13. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umurnya dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun.
14. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan bangunan gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.

15. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
16. Mendirikan bangunan gedung adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan kegiatan pengadaan bangunan gedung.
17. Mengubah bangunan gedung adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah atau mengurangi bagian bangunan tanpa mengubah fungsi bangunan.
18. Membongkar bangunan gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya.
19. Izin Mendirikan Bangunan adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
20. Tim ahli bangunan gedung yang selanjutnya disebut TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
21. Persil adalah bidang tanah yang mempunyai bentuk dan ukuran.
22. Garis sempadan bangunan gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenalkannya didirikan bangunan gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
23. Garis sempadan muka bangunan yang selanjutnya disingkat GSMB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh bangunan ke arah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota.
24. Garis sempadan samping bangunan yang selanjutnya disingkat GSSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah batas persil bagian samping.
25. Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori dan jalan kabel.
26. Jalan Arteri merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan utama dengan ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi dan jumlah jalan masuk dibatasi secara berdaya guna.
27. Jalan Kolektor merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan pengumpul atau pembagi dengan ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang dan jumlah jalan masuk dibatasi.
28. Jalan Lokal merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan setempat dengan ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah, dan jumlah jalan masuk dibatasi.
29. Jalan Lingkungan merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan lingkungan dengan ciri perjalanan jarak dekat dan kecepatan rata-rata rendah.
30. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut KDB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kavling/pekarangan.

31. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disebut KLB adalah bilangan pokok atas perbandingan antar total luas lantai bangunan dengan luas kavling/pekarangan.
32. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disebut KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
33. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disebut KDH adalah bilangan pokok atas perbandingan antar luas daerah hijau dengan luas kavling/pekarangan.
34. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang selanjutnya disebut RTRW Kabupaten adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah kabupaten.
35. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disebut RDTR adalah penjabaran rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota ke dalam rencana pemanfaatan, yang memuat zonasi atau blok lokasi pemanfaatan ruang (*block plan*).
36. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan selanjutnya disebut RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
37. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang menetapkan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
38. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, tempat bangunan gedung tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan gedung tersebut.
39. Tinggi bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, di tempat bangunan gedung tersebut didirikan sampai dengan titik puncak bangunan.
40. Pemohon adalah setiap orang atau badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung kepada pemerintah daerah, dan untuk bangunan gedung fungsi khusus kepada pemerintah.
41. Ruang manfaat jalan (Rumaja) meliputi badan jalan, saluran tepi jalan, dan ambang pengamanannya.
42. Ruang milik jalan (Rumija) meliputi ruang manfaat jalan dan sejalur tanah tertentu di luar ruang manfaat jalan.
43. Ruang pengawasan jalan (Ruwasja) merupakan ruang tertentu di luar ruang milik jalan yang ada di bawah pengawasan penyelenggara jalan.
44. Utilitas adalah perlengkapan mekanikal dan elektrikal dalam bangunan gedung yang digunakan untuk menunjang fungsi bangunan gedung dan tercapainya keselamatan, kesehatan, kemudahan, dan kenyamanan di dalam bangunan gedung.
45. Dokumen Administrasi adalah dokumen yang berkaitan dengan pemenuhan persyaratan administratif meliputi dokumen kepemilikan bangunan gedung, kepemilikan tanah, dan dokumen izin mendirikan gedung.
46. Keandalan Bangunan Gedung adalah kondisi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
47. Keselamatan adalah kondisi kemampuan mendukung beban muatan, serta kemampuan dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir yang memenuhi persyaratan teknis dan kinerja bangunan gedung.

48. Kesehatan adalah kondisi penghawaan, air bersih sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
49. Kenyamanan adalah kondisi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan oleh kinerja bangunan gedung.
50. Kemudahan adalah kondisi hubungan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan gedung.
51. Kegagalan Bangunan Gedung adalah kinerja bangunan gedung dalam tahap pemanfaatan yang tidak fungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja atau keselamatan umum.
52. Sertifikat laik fungsi bangunan gedung yang selanjutnya disebut (SLF) adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah kota kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.
53. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar selalu laik fungsi.
54. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung tetap laik fungsi.
55. 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.
56. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
57. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
58. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan secara visual mengukur, dan mencatat nilai indikator, gejala atau kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
59. Pengujian adalah kegiatan pemeriksaan dengan menggunakan peralatan termasuk penggunaan fasilitas laboratorium untuk menghitung dan menetapkan nilai indikator kondisi bangunan meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan gedung serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
60. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan pemeriksakan dan/atau pengajuan, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung oleh pemerintah kota.
61. Upaya Pengelolaan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UKL dan Upaya Pemantauan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UPL adalah kajian mengenai identifikasi dampak-dampak dari suatu rencana usaha dan/atau kegiatan yang tidak wajib dilengkapi dengan AMDAL.
62. Analisis mengenai dampak lingkungan yang selanjutnya disebut AMDAL adalah kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.

63. Dokumen Pelaksanaan adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi rencana teknis dan syarat-syarat, gambar-gambar workshop, sesuai dengan gambar kerja, dan dokumen ikatan kerja.
64. Penyedia Jasa Konstruksi bangunan gedung adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi seperti konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi.
65. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya dan lingkungan untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
66. 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.
67. Ruang Terbuka Hijau Pekarangan yang selanjutnya disebut RTHP adalah ruang-ruang dalam kota atau wilayah yang lebih luas, baik dalam bentuk area/kawasan maupun dalam bentuk area memanjang/jalur dimana di dalam penggunaannya lebih bersifat terbuka pada dasarnya.
68. Petugas Pengawas adalah pejabat yang ditunjuk oleh Bupati sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
69. Penyidik adalah Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia atau Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu yang diberi wewenang khusus oleh undang-undang untuk melakukan penyidikan.
70. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disebut PPNS adalah penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Kepulauan Meranti yang pengangkatannya ditetapkan dengan peraturan yang berlaku.

BAB II ASAS, MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Bagian Kesatu Asas

Pasal 2

Penyelenggaraan bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, ketertiban, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungan hidupnya.

Bagian Kedua Maksud

Pasal 3

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai salah satu dasar hukum bagi Pemerintah Daerah, warga masyarakat dan pihak-pihak lain yang terkait dengan bangunan gedung dan izin mendirikan bangunan.

Bagian Ketiga
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; dan
4. pemberian Izin Mendirikan Bangunan diselenggarakan berdasarkan prinsip prosedur yang sederhana, mudah dan aplikatif, pelayanan yang cepat, terjangkau dan tepat waktu.

Bagian Keempat
Ruang Lingkup

Pasal 5

Ruang lingkup peraturan daerah ini meliputi ketentuan mengenai Bangunan Gedung, Izin Mendirikan Bangunan, Pembinaan, Pengawasan, Peran Masyarakat dan Sanksi.

BAB III
BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 6

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan 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 keagamaan 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 lebih dari satu fungsi.

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.

- (2) Bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:
 - a. bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
 - b. bangunan gereja, kapel;
 - c. bangunan pura;
 - d. bangunan vihara;
 - e. bangunan kelenteng; dan
 - f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.

- (3) Bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha 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 terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara;
 - g. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya; dan
 - h. bangunan dengan fungsi perindustrian.

- (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 semacamnya;
 - b. bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
 - c. bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, bangunan gedung adat dan sejenisnya;
 - d. bangunan gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya, dan
 - e. bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.

- (5) Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi.

- (6) Bangunan gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:
 - a. bangunan rumah-toko (ruko);

- b. bangunan rumah-kantor (rukan);
- c. bangunan gedung mall-apartemen-perkantoran; dan
- d. bangunan gedung mall-apartemen-perkantoran-perhotelan.

Pasal 8

- (1) Fungsi bangunan gedung diusulkan oleh calon pemilik bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL dan persyaratan yang diwajibkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Penetapan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh Bupati melalui penerbitan IMB.
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memperoleh persetujuan dan penetapan oleh Pemerintah Daerah.

Bagian Kedua Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 9

- (1) Klasifikasi Bangunan Gedung meliputi:
 - a. Bangunan gedung; atau
 - b. Bangunan bukan gedung.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berfungsi sebagai:
 - a. hunian;
 - b. keagamaan;
 - c. usaha dan perindustrian;
 - d. sosial dan budaya;
 - e. khusus; dan
 - f. ganda/campuran.

BAB IV PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 10

- (1) Setiap Bangunan yang ada di Daerah wajib memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan serta memperhatikan peraturan perundang-undangan.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:
 - a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. Izin Mendirikan Bangunan gedung.
- (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. Persyaratan pengendalian dampak lingkungan;
 5. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
- b. persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri atas:
1. persyaratan keselamatan;
 2. persyaratan kesehatan;
 3. persyaratan kenyamanan;
 4. persyaratan kemudahan.

Bagian Kedua Persyaratan Administratif

Paragraf 1 Status Hak Atas Tanah

Pasal 11

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan diatas tanah milik sendiri atau milik pihak lain yang status tanahnya jelas dan atas izin pemilik tanah.
- (2) Status tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.
- (3) Bangunan gedung yang karena faktor budaya atau tradisi setempat harus dibangun diatas air sungai, air laut, air danau harus mendapatkan izin dari Bupati.
- (4) Bangunan gedung yang akan dibangun diatas tanah milik sendiri atau diatas tanah milik orang lain yang terletak di kawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang diatur dalam keterangan Rencana Daerah.

Paragraf 2 Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 12

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung wajib dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Bupati.
- (2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Status kepemilikan rumah 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 Bupati 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) Status kepemilikan rumah adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh Lembaga Adat Melayu yang bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di daerah.
- (7) Tata cara pembuktian kepemilikan bangunan gedung adat sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) diatur sesuai dengan dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Persyaratan Tata Bangunan

Paragraf 1
Peruntukan Lokasi

Pasal 13

- (1) Bangunan gedung wajib diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam ketentuan tentang rencana tata ruang dan ketentuan tentang tata bangunan dan lingkungan dari lokasi bersangkutan.
- (2) Pemerintah Daerah wajib memberikan informasi mengenai rencana tata ruang dan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada masyarakat secara cuma-cuma.
- (3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.
- (4) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, ketentuan mengenai peruntukan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 2
Intensitas Bangunan

Pasal 14

- (1) Bangunan gedung yang akan dibangun wajib memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung yang terdiri dari:
 - a. kepadatan dan ketinggian bangunan gedung;
 - b. penetapan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan jumlah lantai;
 - c. perhitungan KDB dan KLB;
 - d. garis sempadan bangunan gedung;
 - e. jarak bebas bangunan gedung; dan
 - f. pemisah di sepanjang halaman muka/samping/belakang bangunan gedung berdasarkan peraturan terkait tentang rencana tata ruang dan peraturan tentang rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (2) Kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan KDB pada tingkatan padat, sedang dan renggang.
- (3) Ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang Jumlah Lantai Bangunan (JLB) dan KLB pada tingkatan KLB tinggi, sedang dan rendah.

- (4) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.
- (5) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, ketentuan mengenai kepadatan dan ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati dengan memperhatikan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).

Pasal 15

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun wajib memenuhi persyaratan kepadatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) yang diatur dalam KDB untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait.
- (4) Setiap bangunan apabila tidak ditentukan lain, KDB maksimum 70% (tujuh puluh perseratus) untuk bangunan fungsi usaha, 60% (enam puluh perseratus) untuk bangunan fungsi hunian, dan 50% (lima puluh perseratus) untuk bangunan fungsi sosial, budaya dan keagamaan.

Pasal 16

- (1) KLB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (2) Ketentuan besarnya KLB pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 17

- (1) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) ditentukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang.
- (2) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Kepala Dinas Teknis yang ditunjuk dengan pertimbangan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya.
- (3) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya harus berjarak dengan persil tetangga.
- (4) Setiap bangunan, tegakan, menara atau tower antenna yang berada di daerah lingkungan kerja dan Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) tidak boleh melebihi batas ketinggian yang ditentukan.

- (5) Kelebihan ketinggian bangunan diatas 4 (empat) lantai diperlukan kajian khusus dengan instansi terkait.
- (6) Bangunan gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang undangan.

Pasal 18

- (1) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) mengacu pada rencana tata ruang wilayah, dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (2) Penetapan garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (besmen).
- (4) Bupati dapat menetapkan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.
- (5) Dalam hal garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Bupati dapat menetapkan garis sempadan bangunan sementara dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi setelah mendengar pertimbangan dari instansi teknis.

Pasal 19

- (1) GSMB ditetapkan berdasarkan Rencana Tata Ruang, dan atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Apabila GSMB belum ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Kota maka secara umum GSMB ditetapkan berdasarkan fungsi jalan dan peruntukan lahan sebagai berikut :
 - a. bangunan yang terletak di Jalan Arteri, GSMB ditetapkan minimal 20 (dua puluh) meter dari patok rencana daerah milik jalan atau setengah dari lebar rencana ruang milik jalan;
 - b. bangunan yang terletak di Jalan Kolektor, GSMB ditetapkan minimal 10 (sepuluh) meter dari patok rencana ruang milik jalan dan/atau minimal 16 (enam belas) meter dari as jalan;
 - c. bangunan yang terletak di Jalan Lokal, GSMB ditetapkan minimal 6 (enam) meter dari patok rencana ruang milik jalan dan atau minimal 12 (dua belas) meter dari as jalan;
 - d. bangunan yang terlatak di Jalan Lingkungan, GSMB ditetapkan minimal 4 (empat) meter dari patok rencana ruang milik jalan dan atau minimal 8 (delapan) meter dari as jalan;
 - e. bangunan yang disampingnya terdapat Gang, maka Garis Sempadan Bangunan ditetapkan minimal 3 (tiga) meter;
 - f. bangunan yang disampingnya terdapat Gang Buntu, maka Garis Sempadan Bangunan ditetapkan minimal 1 (satu) meter dengan meminta persetujuan dari pemilik tanah/bangunan yang menggunakan akses Gang Buntu tersebut.

- (3) GSMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pada masing-masing ruas jalan ditetapkan oleh Bupati.
- (4) Ketentuan besarnya GSMB dapat diperbaharui dengan mempertimbangkan perkembangan kota, kepentingan umum, keserasian dengan lingkungan, maupun pertimbangan lain dengan mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.
- (5) Bupati atau pejabat teknis yang ditunjuk menetapkan GSSB terhadap batas persil dengan mempertimbangkan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian lingkungan.
- (6) Pada daerah dengan intensitas bangunan padat/rapat maka GSSB harus memenuhi persyaratan:
 - a. bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas perkarangan;
 - b. pada bangunan rumah tinggal rapat diizinkan tidak memiliki GSSB (jarak antar bangunan 0 meter);
 - c. untuk perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan disebelahnya, diisyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri di samping dinding batas terdahulu;
 - d. pada dinding batas perkarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun.
- (7) Pada daerah dengan intensitas bangunan rendah/renggang maka GSSB ditetapkan minimal 3 (tiga) meter dari batas persil, kecuali untuk bangunan rumah tinggal.
- (8) Garis Sempadan Jembatan ditetapkan minimal 50 (lima puluh) meter dari kiri dan kanan jembatan sepanjang aliran sungai atau selat.

Pasal 20

- (1) Garis Sempadan Laut;
 - a. garis sempadan laut yang terpengaruh pasang surut air laut ditetapkan 100 (seratus) meter dari tepi lajur pengaman laut dan/atau dari titik pasang tertinggi yang berfungsi sebagai jalur hijau;
 - b. garis sempadan sungai ditetapkan 50 (lima puluh) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
- (2) Garis sempadan sungai dan laut dapat digunakan dengan petunjuk instansi yang terkait.

Pasal 21

- (1) Jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) yang ditetapkan untuk setiap lokasi harus sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Setiap bangunan gedung tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
 - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan;

b. jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diberlakukan per kapling/per persil dan/atau per kawasan pada lokasi bersangkutan dengan mempertimbangkan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

- (4) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun dibawah permukaan tanah didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum.
- (5) Sebelum ditetapkannya jarak bebas bangunan gedung dalam Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Bupati dapat mengaturnya melalui Peraturan Bupati.

Pasal 22

- (1) Ruang Terbuka Hijau merupakan ruang yang diperuntukkan sebagai daerah penanaman di kota/halaman yang berfungsi untuk kepentingan ekologis, sosial, ekonomi maupun estetika.
- (2) Ruang Terbuka Hijau yang berhubungan langsung dengan bangunan gedung dan terletak pada persil yang sama disebut Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP).
- (3) RTHP sebagaimana dimaksud ayat (2) berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, dan unsur-unsur estetika.
- (4) Syarat-syarat Ruang Terbuka Hijau Pekarangan ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang dan Tata Bangunan baik langsung maupun tidak langsung, dalam bentuk ketetapan GSB, KDB, KLB, Parkir dan ketetapan lainnya.
- (5) Apabila Ruang Terbuka Hijau Perkarangan belum ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang dan Tata Bangunan maka dapat dibuat ketetapan yang bersifat sementara dengan memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.
- (6) Koefisien Daerah Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.
- (7) Ketentuan besarnya KDH ditetapkan dengan Rencana Tata Ruang Kota dan jika belum ditetapkan maka KDH minimal 10% (sepuluh perseratus) pada daerah sangat padat dan KDH meningkat setara dengan naiknya ketinggian bangunan dan berkurangnya kepadatan wilayah.

Paragraf 3

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 23

- (1) 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 daerah terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

- (2) Persyaratan arsitektur bangunan gedung pemerintah agar memasukan atau memperhatikan kearifan lokal masyarakat adat Melayu.

Pasal 24

- (1) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.
- (2) Penampilan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada disekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.

Pasal 25

- (1) Bentuk denah bangunan gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam dan penempatannya tidak boleh mengganggu fungsi prasarana daerah, lalu lintas dan ketertiban umum.
- (2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur disekitarnya 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 konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

Paragraf 4

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 26

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting wajib dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (2) Kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang tidak mengganggu atau tidak menimbulkan dampak besar dan penting tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL tetapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL).
- (3) Kegiatan yang memerlukan AMDAL, UKL dan UPL dilakukan sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

BAB V
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Pasal 27

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, pembongkaran, dan pembangunan gedung pasca bencana.
- (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 (SLF), 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) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (7) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa dibidang penyelenggaraan gedung.

Bagian Kesatu
Pembangunan

Pasal 28

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

Pasal 29

- (1) Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung secara swakelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototip.
- (2) Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan teknis kepada pemilik bangunan gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototip.
- (3) Pengawasan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam rangka kelaikan fungsi bangunan gedung.

Pasal 30

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis 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.

Paragraf 1 Perencanaan Teknis

Pasal 31

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar bangunan gedung wajib berdasarkan pada perencanaan teknis yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perencanaan teknis untuk bangunan gedung hunian tunggal sederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana, dan bangunan gedung darurat.
- (3) Pemerintah Daerah dapat menetapkan jenis bangunan gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur dalam Peraturan Bupati.
- (4) Perencanaan bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya.
- (5) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

Pasal 32

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung dapat meliputi:
 - a. gambar rencana teknis berupa: rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal/elektrikal;
 - b. gambar detail;
 - c. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
 - d. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
 - e. laporan perencanaan.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi

dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

- (3) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
 - a. pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung untuk bangunan gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
 - b. pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan memperhatikan pendapat masyarakat dan Lembaga Masyarakat Adat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting;
 - c. koordinasi dengan Pemerintah Daerah dan mendapatkan pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah.
- (4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.

Paragraf 2

Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 33

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya.
- (2) Penyedia jasa perencana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. perencana arsitektur;
 - b. perencana stuktur;
 - c. perencana mekanikal;
 - d. perencana elektrik;
 - e. perencana pemipaan (*plumber*);
 - f. perencana proteksi kebakaran;
 - g. perencana tata lingkungan.
- (3) Pemerintah Daerah dapat menetapkan 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.

Paragraf 3
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 34

- (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 konstruksi bangunan gedung adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut peraturan perundang-undangan kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana konstruksi bangunan gedung diwajibkan mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam IMB.

Pasal 35

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; dan
- d. pelaksana atau penanggung jawab pembangunan.

Pasal 36

- (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 37

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung terdiri atas kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Pemerintah Daerah, kegiatan persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi dan semua pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan persiapan 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.

Paragraf 4
Pengawasan Konstruksi

Pasal 38

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

Pasal 39

Petugas pengawas berwenang:

- a. memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenal dan surat tugas;
- b. menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan, rencana kerja syarat-syarat dan IMB;
- c. memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum; dan
- d. menghentikan pelaksanaan konstruksi, dan melaporkan kepada instansi yang berwenang.

Bagian Kedua
Pemanfaatan

Pasal 40

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini.
- (3) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.

Bagian Ketiga Pelestarian

Pasal 41

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

Pasal 42

- (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 dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah Provinsi Riau dan Pemerintah Republik Indonesia dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan 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.
- (4) Dalam hal perbaikan, pemugaran, dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang memerlukan keahlian, harus dilaksanakan oleh pelaku teknis bangunan sesuai dengan bidangnya.
- (5) Pemilik bangunan wajib melaksanakan atau mengizinkan dilakukannya pekerjaan-pekerjaan yang menurut Bupati dianggap perlu diperbaiki berdasarkan pemberitahuan tertulis.

Bagian Keempat Pembongkaran

Pasal 43

- (1) Bangunan dapat dibongkar apabila:
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya;
 - c. tidak memiliki IMB;
 - d. menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian IMB;
 - e. menyimpang dari peraturan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam peraturan dan ketentuan yang berlaku;
 - f. mendirikan bangunan di atas tanah orang lain tanpa izin pemiliknya atau kuasanya yang sah;
 - g. tidak memiliki Amdal (bagi bangunan yang dipersyaratkan adanya Amdal).

- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Bupati atau pejabat teknis yang ditunjuknya.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

BAB VI
BANGUNAN GEDUNG ADAT, BANGUNAN GEDUNG SEMI PERMANEN
BANGUNAN GEDUNG DARURAT, BANGUNAN GEDUNG DI LOKASI YANG
BERPOTENSI BENCANA ALAM DI LOKASI PESISIR

Bagian Kesatu
Bangunan Gedung Adat

Paragraf 1
Umum

Pasal 44

Bangunan gedung adat harus dibangun berdasarkan kaidah hukum adat dan/atau tradisi masyarakat hukum adat dan memperhatikan kearifan lokal sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku di lingkungan Masyarakat Adat Melayu Kepulauan Meranti.

Paragraf 2
Persyaratan Bangunan Gedung Adat/Tradisional

Pasal 45

- (1) Setiap rumah adat atau tradisional yang dibangun harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan lain yang bersifat khusus yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adat dapat melengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Persyaratan bangunan gedung adat/tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (4) Pemerintah Daerah dapat menetapkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis tersendiri untuk bangunan rumah adat dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 3
Kaidah Tradisional

Pasal 46

- (1) Di dalam penyelenggaraan bangunan rumah adat pemilik bangunan gedung harus memperhatikan kaidah dan norma tradisional yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya.
- (2) Kaidah dan norma tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek perencanaan, pembangunan, pemanfaatan gedung atau bagian dari bangunan gedung, arah/orientasi bangunan gedung, aksesoris pada bangunan gedung dan aspek larangan dan/atau aspek ritual pada penyelenggaraan bangunan gedung rumah adat.

Paragraf 4
Pemanfaatan Simbol Tradisional pada
Bangunan Gedung Adat

Pasal 47

- (1) Perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dapat menggunakan simbol atau unsur tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat untuk digunakan pada bangunan gedung yang akan dibangun atau direhabilitasi atau direnovasi.
- (2) Penggunaan simbol atau unsur tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap sesuai dengan makna simbol tradisional yang digunakan dan sistem nilai yang berlaku pada pemanfaatan bangunan gedung.
- (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai penggunaan simbol atau unsur tradisional pada bangunan gedung diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kedua
Bangunan Gedung Semi Permanen dan
Bangunan Gedung Darurat

Pasal 48

- (1) Bangunan gedung semi permanen dan darurat merupakan bangunan gedung yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen dan darurat yang dapat ditingkatkan menjadi permanen.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap dapat menjamin keamanan, keselamatan, kemudahan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya.
- (3) Tata cara penyelenggaraan bangunan gedung semi permanen dan darurat diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Bangunan Gedung di Lokasi yang Berpotensi
Bencana Alam di Lokasi Pesisir

Pasal 49

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana harus sesuai dengan RTRW, Peraturan Zonasi, dan RDTR atau ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemerintah Daerah dapat menetapkan suatu lokasi sebagai daerah bencana dan menetapkan larangan membangun pada batas tertentu atau tak terbatas dengan pertimbangan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.
- (3) Pemerintah Daerah dapat menetapkan persyaratan khusus tata cara pembangunan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana apabila wilayah tersebut dinilai membahayakan.

BAB VII
IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 50

- (1) Setiap orang atau badan wajib mengajukan permohonan IMB kepada Bupati untuk melakukan kegiatan:
 - a. pembangunan dan/atau prasarana bangunan gedung;
 - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
 - c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat keterangan rencana kota (*advice planning*) untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Pemerintah Daerah wajib memberikan secara cuma-cuma surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada setiap calon pemohon IMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.
- (3) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
- (4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari:
 - a. fotocopy kartu tanda penduduk;
 - b. pas photo 4x6 sebanyak 4 lembar;
 - c. data pemilik bangunan;
 - d. rekomendasi dari Lurah/Kepala Desa dan Camat setempat;
 - e. surat bukti tentang status hak atas tanah;
 - f. surat bukti tentang status bangunan gedung;
 - g. pajak bumi dan bangunan, dan/atau pajak lainnya;
 - h. dokumen/surat surat lainnya yang terkait; dan
 - i. mengisi formulir permohonan penerbitan izin mendirikan bangunan.
- (5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas:
 - a. data umum bangunan gedung memuat informasi mengenai:

1. fungsi/klasifikasi bangunan gedung;
 2. luas lantai dasar bangunan gedung;
 3. total luas lantai bangunan gedung;
 4. ketinggian/jumlah lantai bangunan; dan
 5. rencana pelaksanaan.
- b. rencana teknis bangunan gedung disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi:
1. gambar pra rencana bangunan gedung yang terdiri dari gambar/*siteplan*/situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
 2. spesifikasi teknis bangunan gedung;
 3. rancangan arsitektur bangunan gedung;
 4. rancangan struktur secara sederhana/prinsip;
 5. rancangan utilitas bangunan gedung secara prinsip;
 6. spesifikasi umum bangunan gedung;
 7. perhitungan struktur bangunan gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 6 meter;
 8. bangunan di atas 4 (empat) lantai agar melengkapi data sondir;
 9. perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrik);
 10. rekomendasi dari instansi terkait.
- (6) Pembayaran retribusi IMB dilakukan setelah instansi teknis memberikan persetujuan atas dokumen rencana teknis.
- (7) Berdasarkan pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) Bupati menerbitkan IMB sebagai izin untuk dapat memulai pembangunan gedung.

Bagian Kedua Arahan Perencanaan (*Advice Planning*)

Pasal 51

- (1) Sebelum mengajukan permohonan IMB, pemohon meminta Arahan Perencanaan (*Advice Planning*) kepada Dinas Teknis yang ditunjuk, meliputi :
- a. jenis/peruntukan lokasi;
 - b. garis sempadan yang berlaku;
 - c. koefisien dasar bangunan (KDB) yang diizinkan;
 - d. koefisien lantai bangunan (KLB);
 - e. koefisien daerah hijau (KDH);
 - f. ketinggian bangunan (jumlah lantai yang diizinkan);
 - g. kelengkapan bangunan;
 - h. rekomendasi dari instansi terkait;
 - i. persyaratan lingkungan;
 - j. persyaratan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan bangunan; dan
 - k. hal-hal yang dipandang perlu.
- (2) Untuk mendapatkan Arahan Perencanaan seperti dimaksud pada ayat (1) pemohon wajib mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bupati atau pejabat teknis yang ditunjuk dengan mengisi formulir yang tersedia dan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
- a. foto copy bukti kepemilikan tanah disertai gambar situasi tanah;
 - b. foto copy ktp;
 - c. peta orientasi lokasi tanah; dan
 - d. gambar rencana bangunan.

- (3) Arahan Perencanaan diterbitkan berdasarkan Rencana Tata Ruang Kota, Peraturan Daerah yang terkait, Keputusan Bupati, Kondisi Lapangan dan lain-lain.
- (4) Waktu penyelesaian permohonan Arahan Perencanaan sejak diterimanya permohonan yang telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja.
- (5) Waktu penyelesaian permohonan Arahan Perencanaan sebagaimana ayat (4) tidak berlaku apabila masih memerlukan kajian lebih lanjut seperti peninjauan lapangan dan koordinasi dengan instansi terkait lainnya ataupun untuk mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dalam hal bangunan gedung tersebut untuk kepentingan umum.

Bagian Ketiga
Perencanaan Bangunan

Pasal 52

- (1) Perencanaan bangunan harus dibuat/dipertanggungjawabkan oleh perencana yang memiliki izin berdasarkan Arahan Perencanaan (*Advice Planning*) kecuali untuk bangunan tertentu yang ditetapkan oleh Bupati atau pejabat teknis yang ditunjuk.
- (2) Untuk bangunan yang kompleks, perencanaan bangunan minimal melibatkan 1 (satu) orang perencana dari teknik sipil dan 1 (satu) orang arsitek.
- (3) Gambar rencana bangunan harus dibuat dikertas ukuran A3 dengan format ditetapkan oleh Dinas Teknis yang ditunjuk dengan kelengkapan gambar sebagai berikut :
 - a. peta orientasi bangunan;
 - b. tata letak bangunan;
 - c. gambar arsitektur bangunan yang terdiri dari:
 1. denah tiap lantai bangunan;
 2. tampak depan bangunan;
 3. tampak samping kiri bangunan;
 4. tampak samping kanan bangunan;
 5. tampak belakang bangunan.
 - d. Gambar struktur dan konstruksi bangunan beserta perhitungannya yang terdiri dari:
 1. potongan;
 2. detail(pondasi, kolom, balok, plat lantai dan atap).
 - e. Gambar instalasi dan kelengkapan bangunan beserta perhitungannya yang terdiri dari:
 1. septic tank;
 2. sumur resapan;
 3. penangkal petir;
 4. jaringan drainase;
 5. dan lain-lain.
 - f. Gambar fasilitas pendukung kegiatan beserta perhitungannya yang terdiri dari :
 1. ruang parkir;
 2. fasilitas sosial;
 3. taman/ penghijauan.

- (4) Penyajian gambar rencana bangunan diwujudkan dalam gambar yang jelas dengan dilengkapi ukuran, penjelasan penggunaan ruang, bahan serta menyatakan letak garis sempadan dan sejenisnya.
- (5) Penyajian gambar rencana bangunan untuk penggantian/perubahan bangunan, dan penambahan luas/tingkat bangunan harus digambar dengan jelas, baik keadaan eksisting dan rencana.

Bagian Keempat
Tata Cara, Persyaratan dan Waktu

Pasal 53

- (1) Permohonan IMB disampaikan kepada Bupati dengan dilampiri persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. surat bukti tentang status hak atas tanah;
 - b. surat bukti tentang status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. dokumen/surat terkait.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. data umum bangunan gedung, dan
 - b. rencana teknis bangunan gedung.
- (4) Data umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berisi informasi mengenai:
 - a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
 - b. luas lantai dasar bangunan gedung;
 - c. total luas lantai bangunan gedung;
 - d. ketinggian/jumlah lantai bangunan gedung;
 - e. rencana pelaksanaan.
- (5) Rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari:
 - a. rencana teknis bangunan gedung pada umumnya meliputi:
 1. bangunan hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, rumah deret sederhana);
 2. bangunan hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 lantai;
 3. bangunan hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana atau 2 lantai atau lebih dan gedung lainnya pada umumnya.
 - b. rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum;
 - c. rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus;
 - d. rencana teknis bangunan gedung bangunan campuran.

Pasal 54

- (1) Bupati memeriksa dan menilai syarat-syarat serta status/keadaan tanah dan/atau bangunan untuk dijadikan sebagai bahan persetujuan pemberian IMB.
- (2) Bupati menetapkan retribusi IMB berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

- (3) Pemeriksaan dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.
- (4) Pemeriksaan dan penilaian permohonan IMB untuk bangunan gedung yang memerlukan pengelolaan khusus atau mempunyai tingkat kompleksitas yang dapat menimbulkan dampak kepada masyarakat dan lingkungan paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.
- (5) Berdasarkan penetapan retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemohon IMB melakukan pembayaran retribusi IMB ke kas daerah dan menyerakan tanda bukti pembayarannya kepada Bupati.
- (6) Bupati menerbitkan IMB paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya bukti pembayaran retribusi IMB oleh Bupati.
- (7) Ketentuan mengenai IMB berlaku pula untuk rumah adat kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Daerah dengan mempertimbangkan faktor nilai tradisional dan kearifan lokal yang berlaku di lembaga masyarakat adat.

Pasal 55

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

Pasal 56

- (1) Bupati dapat menunda menerbitkan IMB apabila:
 - a. Bupati masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai, khususnya persyaratan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan;
 - b. Bupati sedang merencanakan rencana bagian kota atau rencana terperinci kota.
- (2) Penundaan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali untuk jangka waktu tidak lebih dari 2 (dua) bulan terhitung sejak penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Bupati dapat menolak permohonan IMB apabila bangunan gedung yang akan dibangun:
 - a. tidak memenuhi persyaratan administratif dan teknis;
 - b. penggunaan tanah yang akan didirikan bangunan gedung tidak sesuai dengan rencana kota;
 - c. mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
 - d. mengganggu lalu lintas, aliran air, cahaya pada bangunan sekitarnya yang telah ada; dan
 - e. terdapat keberatan dari masyarakat.
- (4) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan alasannya.

Pasal 57

- (1) Surat penolakan permohonan IMB harus sudah diterima pemohon dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah surat penolakan dikeluarkan Bupati.
- (2) Pemohon dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan keberatan kepada Bupati.
- (3) Bupati dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memberikan jawaban tertulis terhadap keberatan pemohon.
- (4) Jika pemohon tidak melakukan hak sebagaimana maksud pada ayat (2) pemohon dianggap menerima surat penolakan tersebut.
- (5) Jika Bupati tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati dianggap menerima alasan keberatan pemohon sehingga Bupati harus menerbitkan IMB.
- (6) Pemohon dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila Bupati tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

Pasal 58

- (1) Bupati dapat mencabut IMB apabila:
 - a. pekerjaan bangunan gedung yang sedang dikerjakan terhenti selama 3 (tiga) bulan dan tidak dilanjutkan lagi berdasarkan pernyataan dari pemilik bangunan;
 - b. IMB diberikan berdasarkan data dan informasi yang tidak benar;
 - c. Pelaksanaan pembangunan menyimpang dari dokumen rencana teknis yang telah disahkan dan/atau persyaratan yang tercantum dalam izin.
- (2) Sebelum pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemegang IMB diberikan peringatan secara tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari dan diberikan kesempatan untuk mengajukannya.
- (3) Apabila peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diperhatikan dan ditanggapi dan/atau tanggapannya tidak dapat diterima, Bupati dapat mencabut IMB bersangkutan.
- (4) Pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam bentuk surat keputusan Bupati yang memuat alasan pencabutannya.

Pasal 59

- (1) IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan tersebut di bawah ini:
 - a. memperbaiki bangunan gedung dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula antara lain:
 1. memplester;
 2. memperbaiki retak bangunan;
 3. memperbaiki daun pintu dan/atau daun jendela;
 4. memperbaiki penutup udara tidak melebihi 1 m²;
 5. membuat pemindah halaman tanpa konstruksi; dan

6. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan utilitas.
 - b. memperbaiki saluran air hujan dan selokan dalam pekarangan bangunan;
 - c. membuat bangunan yang sifatnya sementara bagi kepentingan pemeliharaan ternak dengan luas tidak melebihi garis sempadan belakang dan samping serta tidak mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
 - d. membuat pagar halaman yang sifatnya sementara (tidak permanen) yang tingginya tidak melebihi 120 (seratus dua puluh) centimeter kecuali adanya pagar ini mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
 - e. membuat bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu.
- (2) Tata cara mengenai perizinan bangunan gedung diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

BAB VIII PEMBINAAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 60

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

Bagian Kedua Pengaturan

Pasal 61

- (1) Pengaturan kebijakan dapat dituangkan kedalam pedoman teknis, standar teknis bangunan gedung dan tata cara operasionalisasinya.
- (2) Didalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli dibidang penyelenggaraan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada penyelenggara bangunan gedung.

Bagian Ketiga Pemberdayaan

Pasal 62

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah kepada penyelenggara bangunan gedung.

- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas penyelenggara bangunan gedung dengan penyadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung terutama di daerah rawan bencana.
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan dibidang penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 63

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/atau
- d. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi dalam bentuk penyiapan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

Bagian Keempat Pengawasan

Pasal 64

- (1) Pengawasan pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah:
 - a. pada saat pengajuan perpanjangan SLF;
 - b. adanya laporan dari masyarakat, dan
 - c. adanya indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.
- (2) Apabila dalam pelaksanaan pembangunan bangunan gedung terjadi ketidaksesuaian terhadap IMB dan/atau menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan, Pemerintah Daerah wajib menghentikan sementara pelaksanaan pembangunan bangunan gedung.

Pasal 65

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

BAB IX
PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu
Lingkup Peran Masyarakat

Pasal 66

Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat terdiri atas:

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

Pasal 67

- (1) Objek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 huruf (a) meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dan/atau kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. dilakukan secara objektif;
 - b. dilakukan dengan penuh tanggung jawab;
 - c. dilakukan dengan tidak menimbulkan gangguan kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan;
 - d. dilakukan dengan tidak menimbulkan kerugian kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan terhadap:
 - a. bangunan gedung yang ditengarai tidak laik fungsi;
 - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya;
 - c. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya.
 - d. bangunan gedung yang ditengarai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi bangunan gedung.
- (4) Hasil pantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah secara langsung.
- (5) Pemerintah Daerah wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan melakukan penelitian dan

evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 68

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilakukan oleh masyarakat melalui:
 - a. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung;
 - b. pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada:
 - a. Pemerintah Daerah melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban;
 - b. Pihak pemilik, pengguna atau pengelola bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah wajib menanggapi dan menindak lanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 69

- (1) Objek pemberian masukan atas penyelenggaraan bangunan gedung meliputi masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung di lingkungan Pemerintah Daerah.
- (2) Pemberian masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan menyampaikannya secara tertulis oleh:
 - a. perorangan;
 - b. kelompok masyarakat;
 - c. organisasi kemasyarakatan;
 - d. masyarakat ahli;
 - e. masyarakat adat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijadikan bahan pertimbangan bagi Pemerintah Daerah dalam menyusun dan/atau menyempurnakan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

Pasal 70

- (1) Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggungjawab dalam penataan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Penyampaian pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh:
 - a. perorangan;

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

Bagian Kedua Forum Dengar Pendapat

Pasal 71

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

Bagian Ketiga
Bentuk Peran Masyarakat dalam
Tahap Rencana Pembangunan

Pasal 72

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

- a. penyampaian keberatan terhadap rencana pembangunan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan Peraturan Daerah tentang RTRW, Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi;
- b. pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah dalam rencana pembangunan bangunan gedung;
- c. pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan bangunan gedung.

Bagian Keempat
Bentuk Peran Masyarakat dalam
Proses Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 73

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

- a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan;
- b. mencegah perbuatan perseorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan;
- c. melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf b;
- d. melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pembangunan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum;
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung.

Bagian Kelima
Bentuk Peran Masyarakat dalam
Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 74

Peran masyarakat dalam pemanfaatan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

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

Bagian Keenam
Bentuk Peran Masyarakat dalam
Pelestarian Bangunan Gedung

Pasal 75

Peran masyarakat dalam pelestarian bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

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

Bagian Ketujuh
Bentuk Peran Masyarakat dalam
Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 76

Peran masyarakat dalam pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

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

Bagian Kedelapan
Tindak Lanjut

Pasal 77

Instansi yang berwenang wajib menanggapi keluhan masyarakat dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kesembilan
Gugatan Perwakilan

Pasal 78

- (1) Gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemantauan.
- (2) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.
- (3) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara gugatan perwakilan.
- (4) Biaya yang timbul akibat dilakukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.

BAB X
PENYIDIKAN

Pasal 79

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

BAB XI SANKSI

Pasal 80

Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dapat dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana.

Bagian Kesatu Sanksi Administratif

Pasal 81

- (1) Setiap orang dan atau badan hukum yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1), Pasal 11 ayat (1), Pasal 12 ayat (1), Pasal 13 ayat (1), Pasal 14 ayat (1), Pasal 24, Pasal 25, Pasal 26 (1), Pasal 31 ayat (1) ayat (4) dan ayat (5), Pasal 34 ayat (2) dan ayat (4), Pasal 36 ayat (1), Pasal 38, Pasal 40, Pasal 43 (1), Pasal 45 ayat (1), Pasal 49 ayat (1), Pasal 50 ayat (1), Pasal 52 (1), dan/atau peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini, dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara/tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara/tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. pembekuan IMB gedung;
 - f. pencabutan IMB gedung;
 - g. pencabutan izin usaha sementara/tetap;
 - h. pembekuan SLF bangunan gedung;
 - i. pencabutan SLF bangunan gedung; atau
 - j. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperberat dengan pengenaan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh perseratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (4) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetor ke rekening kas Pemerintah Daerah.

Bagian Kedua Sanksi Pidana

Pasal 82

- (1) selain dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81, setiap orang dan atau badan hukum yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1), Pasal 11 ayat (1), Pasal 12 ayat (1), Pasal 13 ayat (1), Pasal 14 ayat (1), Pasal 24, Pasal 25, Pasal 26 (1), Pasal 31 ayat (1) ayat (4) dan ayat (5), Pasal 34 ayat (2) dan ayat (4), Pasal 36 ayat (1), Pasal 38, Pasal 40, Pasal 43 (1), Pasal 45 ayat (1), Pasal 49 ayat (1), Pasal 50 ayat (1), Pasal 52 (1), dan/atau peraturan pelaksanaan dari peraturan daerah ini dikenakan sanksi pidana dengan ancaman kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).

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

BAB XII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 83

- (1) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, mengacu pada Peraturan Daerah tentang Retribusi Perizinan Tertentu.
- (2) Terhadap bangunan yang dikeluarkan izinnya tetapi tidak memenuhi ketentuan Garis Sempadan Bangunan (GSB) sebagaimana dimaksud dalam Peraturan ini maka Izin Mendirikan Bangunan (IMB) hanya berlaku selama bangunan tersebut tidak diperbaiki/renovasi.
- (3) Bagi bangunan yang belum memiliki IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku diperkenankan memiliki IMB melalui mekanisme pemutihan sepanjang memenuhi Rencana Tata Ruang dan ketentuan yang berlaku.
- (4) Pemberlakuan IMB dan SLF ditentukan sebagai berikut:
 - a. bangunan umum 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya peraturan ini;
 - b. bangunan hunian non-sederhana 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya peraturan ini;
 - c. bangunan hunian sederhana 2 (dua) tahun sejak diberlakukannya peraturan ini.

BAB XIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 84

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada diundangkan.

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

Ditetapkan di Selatpanjang
pada tanggal 19 Oktober 2015

Pj BUPATI KEPULAUAN MERANTI,


EDY KUSDARWANTO

Diundangkan di Selatpanjang
pada tanggal 19 Oktober 2015

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KEPULAUAN MERANTI,


IQARUDDIN

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KEPULAUAN MERANTI TAHUN 2015
NOMOR 3

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN KEPULAUAN MERANTI,
PROVINSI RIAU: (12.45.C/2015)