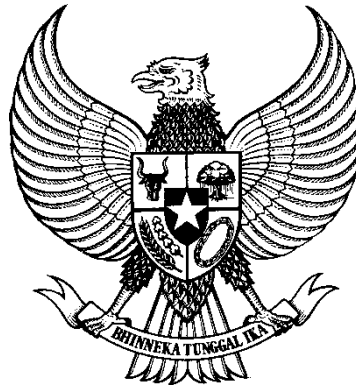


SALINAN



BUPATI BULELENG
PROVINSI BALI

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BULELENG
NOMOR 1 TAHUN 2015

TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

PEMERINTAH KABUPATEN BULELENG
TAHUN 2015



SALINAN

BUPATI BULELENG
PROVINSI BALI
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BULELENG
NOMOR 1 TAHUN 2015
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI BULELENG,

- Menimbang :
- a. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif maupun teknis agar menjamin keamanan, keselamatan dan kenyamanan bagi penghuni dan lingkungannya;
 - b. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus berlandaskan pada Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - c. bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung maka Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Buleleng Nomor 03 Tahun 1994 tentang Izin Mendirikan Bangun-Bangunan telah tidak sesuai dengan kebutuhan hukum masyarakat saat ini sehingga perlu ditinjau kembali;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 3. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
 4. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa

- Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 6. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
 7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
 9. Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2009 tentang Rumah Sakit (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5072);
 10. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
 11. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
 12. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
 13. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587);
 14. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2014 tentang Kelautan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 294, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5603);
 15. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);

16. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Kontruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Jasa Kontruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 95);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Kontruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
18. 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);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
20. 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);
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 66/PRT/1993, tentang Teknis Penyelenggaraan Bangunan Industri Dalam Rangka Penanaman Modal;
22. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 276);
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
27. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin

- Mendirikan Bangunan;
28. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
 29. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
 30. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
 31. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2008 tentang Penyusunan Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran;
 32. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
 33. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 11/PRT/M/2009 tentang Pedoman Persetujuan Substansi dalam Penetapan Rancangan Peraturan Daerah tentang RTRW Provinsi dan RTRW Daerah beserta Rencana Rincinya;
 34. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 15/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Provinsi;
 35. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2009 tentang Pedoman Teknis Manajemen Proteksi Kebakaran di Perkotaan;
 36. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung;
 37. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pendataan Bangunan Gedung;
 38. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 18/PRT/M/2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan;
 39. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (Berita Negara Nomor 2010 Tahun 276);
 40. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);
 41. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 5 Tahun 2005 tentang Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Provinsi Bali Tahun 2005 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Bali Nomor 4);
 42. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali (Lembaran Daerah Provinsi Bali Tahun 2009 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Bali Nomor 15);
 43. Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 8

Tahun 2008 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) (Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2008 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 8);

44. Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 16 Tahun 2011 tentang Retribusi Izin Usaha Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2011 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 13);
45. Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perizinan (Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2012 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 2);
46. Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 9 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Buleleng (Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2013 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 6);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BULELENG
dan
BUPATI BULELENG
MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Buleleng
2. Bupati adalah Bupati Buleleng.
3. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Buleleng.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Buleleng adalah lembaga perwakilan rakyat daerah Kabupaten Buleleng sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
5. Arsitektur tradisional Bali adalah tata ruang dan tata bentuk yang pembangunannya didasarkan atas nilai dan norma tradisi baik tertulis maupun tidak tertulis yang diwariskan secara turun temurun.
6. Arsitektur non tradisional Bali adalah arsitektur yang tidak menerapkan norma arsitektur tradisional Bali secara utuh tetapi menampilkan gaya arsitektur tradisional Bali.
7. Arsitektur setempat adalah arsitektur yang telah mentradisi / berakar / mapan dalam budaya masyarakat di suatu satuan lingkungan tradisi baik dalam skala kecil sampai besar.
8. Arsitektur warisan adalah arsitektur peninggalan masa lampau, baik dalam keadaan terawat / dimanfaatkan sesuai fungsinya atau tidak terawat / digunakan sesuai fungsi, bergerak atau tidak bergerak, berupa kesatuan atau kelompok atau bagian - bagiannya atau sisanya, yang

dianggap memiliki nilai – nilai penting bagi ilmu pengetahuan, sejarah, kebudayaan dan nilai – nilai signifikan lainnya, seperti yang diatur dalam perundang – undangan.

9. Pekarangan adalah bidang lahan dengan bentuk dan ukuran tertentu yang berisi atau akan diisi bangunan.
10. 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.
11. Bangunan gedung adat adalah bangunan gedung yang didirikan berdasarkan kaidah-kaidah adat atau tradisi masyarakat sesuai budayanya, misalnya bangunan rumah adat.
12. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan bangunan gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
13. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
14. Mendirikan bangunan gedung adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan kegiatan pengadaan bangunan gedung.
15. Mengubah bangunan gedung adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah atau mengurangi bagian bangunan tanpa mengubah fungsi bangunan.
16. Membongkar bangunan gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
17. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Buleleng kepada pemilik untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
18. Koefisien Dasar Bangunan atau disingkat KDB adalah persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
19. Koefisien Lantai Bangunan atau disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
20. Koefisien Daerah Hijau atau disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

21. Ruang Terbuka Hijau Pekarangan atau disingkat RTHP adalah ruang terbuka hijau yang berhubungan langsung dengan bangunan gedung dan terletak pada persil yang sama dengan fungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi dan unsur estetik.
22. Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan atau disingkat KKOP adalah wilayah daratan dan/atau perairan serta ruang udara di sekitar bandar udara yang digunakan untuk kegiatan operasional penerbangan dalam rangka menjamin keselamatan penerbangan.
23. 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.
24. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB.
25. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Buleleng yang selanjutnya disingkat RTRW Kabupaten Buleleng adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah kabupaten Buleleng.
26. Rencana Rinci Tata Ruang Kabupaten Buleleng adalah rencana detail tata ruang kabupaten Buleleng dan rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten Buleleng yang disusun sebagai perangkat operasional rencana umum tata ruang dan dijadikan dasar bagi penyusunan peraturan zonasi.
27. 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.
28. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
29. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disebut SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.
30. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara periodik dengan keputusan Bupati.
31. Standar Nasional Indonesia selanjutnya disebut SNI adalah Norma, standar, pedoman dan manual sebagai petunjuk teknis untuk melaksanakan penyelenggaraan kegiatan.

Bagian Kesatu
Maksud, Tujuan, dan Lingkup
Paragraf 1
Maksud

Pasal 2

Maksud dari peraturan daerah ini adalah sebagai acuan dalam mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung sejak dari perencanaan, perizinan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, kelaikan bangunan gedung agar sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2

Tujuan

Pasal 3

Peraturan daerah ini bertujuan untuk:

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

Paragraf 3

Lingkup

Pasal 4

Lingkup peraturan daerah ini meliputi ketentuan mengenai fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB II

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 5

- (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 Kabupaten Buleleng, rencana rinci tata ruang 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 6

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

- b. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan;
 - c. bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.
- (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 mal-apartemen-perkantoran;
 - d. bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan; dan
 - e. bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan-ruko dan restoran.

Pasal 7

- (1) Klasifikasi bangunan gedung menurut kelompok fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan:
- a. Tingkat Kompleksitas meliputi:
 - 1. Bangunan gedung sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah ada desain prototipnya;
 - 2. Bangunan gedung tidak sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan/atau teknologi tidak sederhana;
 - 3. Bangunan gedung khusus yaitu bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan/atau teknologi khusus.
 - b. Tingkat Permanensi meliputi:
 - 1. Bangunan gedung darurat atau sementara yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
 - 2. Bangunan gedung semi permanen yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan antara 5 (lima) sampai dengan 15 (lima belas) tahun;
 - 3. Bangunan gedung permanen yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 15 (lima belas) tahun.
 - c. Tingkat Risiko Kebakaran meliputi:
 - 1. Tingkat risiko kebakaran rendah yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah;
 - 2. Tingkat risiko kebakaran sedang yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang;

3. Tingkat risiko kebakaran tinggi yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya tinggi.
- d. Zonasi Gempa meliputi tingkat zonasi gempa untuk tiap-tiap wilayah berdasarkan Peta Zonasi Gempa Indonesia yang ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum pada tanggal 1 Juli 2010 sebagai materi revisi SNI tentang Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung.
- e. Lokasi meliputi:
 1. bangunan gedung di lokasi renggang yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan;
 2. bangunan gedung di lokasi sedang yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak pada daerah permukiman;
 3. bangunan gedung di lokasi padat yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak di daerah perdagangan/pusat kota.
- f. Ketinggian bangunan gedung meliputi:
 1. bangunan gedung bertingkat rendah yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai sampai dengan 1 lantai;
 2. bangunan gedung bertingkat sedang yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai 2 sampai dengan 3 lantai;
 3. bangunan gedung bertingkat tinggi yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai sampai dengan 4 lantai.
- g. Kepemilikan meliputi:
 1. bangunan gedung milik Negara/Daerah yaitu bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau APBD dan/atau sumber pembiayaan lain seperti gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, rumah negara dan lain-lain;
 2. bangunan gedung milik perorangan yaitu bangunan gedung yang merupakan kekayaan milik pribadi atau perorangan dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana pribadi atau perorangan;
 3. bangunan gedung milik badan usaha yaitu bangunan gedung yang merupakan kekayaan milik badan usaha non pemerintah dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana badan usaha non pemerintah tersebut.

Pasal 8

- (1) Penentuan klasifikasi bangunan gedung atau bagian dari gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada bangunan gedung.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kabupaten Buleleng, rencana rinci tata ruang dan/atau RTBL

- (3) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung melalui pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan gedung
- (4) Penetapan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh pemerintah daerah melalui penerbitan IMB berdasarkan RTRW, RDTR dan/atau RTBL, kecuali permohonan izin bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah

Pasal 9

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah dengan mengajukan permohonan IMB baru.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kabupaten Buleleng, rencana rinci tata ruang dan/atau RTBL.
- (3) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung yang baru.
- (4) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung.
- (5) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh pemerintah daerah dalam IMB, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah.

Pasal 10

Pemerintah Kabupaten Buleleng menyelenggarakan pendataan bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 11

- (1) Setiap bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung, dan
 - c. IMB.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi:
 - a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas:
 1. persyaratan peruntukan lokasi;
 2. intensitas bangunan gedung;
 3. arsitektur bangunan gedung;
 4. pengendalian dampak lingkungan untuk bangunan gedung tertentu;
 5. rencana tata bangunan dan lingkungan.
 - b. persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri atas:
 1. persyaratan keselamatan;
 2. persyaratan kesehatan;
 3. persyaratan kenyamanan;

4. persyaratan kemudahan.

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

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

Paragraf 2
Status Kepemilikan Bangunan Gedung
Pasal 13

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Status kepemilikan rumah pada wilayah/hak milik desa 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 bangunan baru.
- (5) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) oleh pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.

- (6) Tata cara pembuktian kepemilikan bangunan gedung kecuali sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) diatur sesuai dengan dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3
Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 14

- (1) Setiap orang atau badan wajib memiliki IMB dengan mengajukan permohonan IMB kepada Bupati untuk melakukan kegiatan:
- a. pembangunan bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung.
 - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung meliputi perbaikan/ perawatan, perubahan, perluasan/ pengurangan; dan
 - c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada rencana kabupaten/kota (*advis planning*) untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Pemerintah Daerah wajib memberikan secara cuma-cuma surat keterangan rencana kota/ informasi tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap pemohon IMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

Paragraf 4
IMB di Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air dan/atau
Prasarana/Sarana Umum

Pasal 15

- (1) Permohonan IMB untuk bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum wajib mendapatkan persetujuan dari instansi terkait.
- (2) IMB untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapat pertimbangan teknis TABG dan dengan mempertimbangkan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti standar teknis dan pedoman yang terkait.

Paragraf 5
Kelembagaan

Pasal 16

- (1) Dokumen Permohonan IMB disampaikan/diajukan kepada instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan oleh instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.
- (3) Bupati dapat melimpahkan sebagian kewenangan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) kepada Camat.
- (4) ketentuan lebih lanjut mengenai pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan peraturan bupati

Bagian Ketiga

Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 17

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

Pasal 18

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas, arsitektur serta pengendalian dampak lingkungan bangunan gedung.

Pasal 19

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

Paragraf 2

Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 20

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

Pasal 21

- (1) Bangunan gedung yang akan dibangun wajib memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung dalam RTRW Kabupaten Buleleng, rencana rinci tata ruang dan/atau RTBL yang terdiri dari:
 - a. kepadatan dan ketinggian bangunan gedung;
 - b. jarak bebas bangunan gedung.

- (2) Kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan KDB dan Koefisien daerah Hijau (KDH) 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 (1) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.
- (5) Jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang garis sempadan bangunan gedung dan jarak antarbangunan gedung dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman
- (6) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, ketentuan mengenai persyaratan intensitas bangunan gedung dapat diatur sementara dalam Peraturan Bupati dengan berpedoman pada peraturan perundangan yang lebih tinggi dan memperhatikan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).

Pasal 22

- (1) KDB dan KDH ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (2) Ketentuan besarnya KDB dan KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW Kabupaten Buleleng, rencana rinci tata ruang, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas bangunan gedung dalam Peraturan Bupati untuk lokasi yang bersangkutan.

Pasal 23

- (1) KLB ditentukan atas dasar daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW Kabupaten Buleleng, rencana rinci tata ruang, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas bangunan gedung dalam Peraturan Bupati untuk lokasi yang bersangkutan.

Pasal 24

- (1) Jumlah lantai bangunan gedung dan tinggi bangunan gedung ditentukan atas dasar pertimbangan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, keserasian dengan lingkungan, keselamatan lalu lintas penerbangan, kesucian pura dan tempat ibadah lainnya, kesucian pantai serta campuhan sungai.

- (2) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibatasi maksimum 15 (lima belas) meter, terhitung dari permukaan atas balok bagian bawah (sloop) bangunan sampai permukaan atas balok bagian atas (ring) bangunan, dan tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.
- (3) Bangunan gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan.

Pasal 25

- (1) Penetapan garis sempadan bangunan didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (2) Garis sempadan bangunan gedung meliputi garis sempadan bangunan untuk bagian muka, samping dan belakang
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (*basement*).
- (4) Ketentuan garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW Kabupaten Buleleng, rencana rinci tata ruang, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas bangunan gedung dalam Peraturan Bupati untuk lokasi yang bersangkutan.

Pasal 26

- (1) Penetapan jarak antarbangunan dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (2) Penetapan jarak antarbangunan dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (*basement*).
- (3) Penetapan jarak antarbangunan dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman di bawah permukaan tanah didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum.
- (4) Ketentuan jarak antarbangunan dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW Kabupaten Buleleng, rencana rinci tata ruang, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas bangunan gedung dalam Peraturan Bupati untuk lokasi yang bersangkutan.

Paragraf 3

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 27

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

Pasal 28

- (1) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 menerapkan norma – norma pembangunan tradisional Bali

dan/atau memperhatikan bentuk dan karakteristik Arsitektur Tradisional Bali yang berlaku umum atau arsitektur dan lingkungan setempat yang khas di masing – masing kawasan.

- (2) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) memperhatikan fungsi ruang dan karakter elemen – elemen yang melekat pada bangunan.
- (3) Persyaratan keseimbangan dan keselarasan yang dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan terpadu dengan lingkungannya.
- (4) Penampilan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (5) Pemerintah Kabupaten Buleleng dapat menetapkan kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.

Pasal 29

- (1) Bentuk denah bangunan gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam gempa dan penempatannya tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota, lalu lintas dan ketertiban.
- (2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur di sekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman, serasi dan terpadu terhadap lingkungannya.
- (3) Bentuk denah bangunan gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistem nilai, kearifan lokal dan identitas budaya 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.

Pasal 30

- (1) Persyaratan tata ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali karena fungsi bangunan gedung diperlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.
- (3) Ruang dalam bangunan gedung harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsi dan arsitektur bangunannya.
- (4) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang bangunan gedung atau bagian bangunan gedung harus tetap memenuhi ketentuan penggunaan bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan dan penghuninya.
- (5) Pengaturan ketinggian pekarangan adalah apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir yang ditetapkan oleh instansi berwenang setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau

perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.

- (6) Tinggi lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- (7) Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan curam atau perbedaan tinggi yang besar pada suatu tanah perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (8) Permukaan atas dari lantai denah (dasar):
 - a. Sekurang-kurangnya 15 cm di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
 - b. Sekurang-kurangnya 25 cm di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan;
 - c. Dalam hal-hal yang luar biasa, ketentuan dalam huruf a, tidak berlaku jika letak lantai-lantai itu lebih tinggi dari 60 cm di atas tanah yang ada di sekelilingnya, atau untuk tanah-tanah yang miring.

Pasal 31

- (1) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana luar bangunan gedung.
- (2) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP);
 - b. Persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;
 - c. Persyaratan tapak basement terhadap lingkungan;
 - d. Ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
 - e. Daerah hijau pada bangunan;
 - f. Tata tanaman;
 - g. Sirkulasi dan fasilitas parkir;
 - h. Pertandaan (*Signage*);
 - i. Pencahayaan ruang luar bangunan gedung.

Pasal 32

- (1) Ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP) sebagaimana dimaksud pada Pasal 31 ayat (2) huruf a sebagai ruang yang berhubungan langsung dengan dan terletak pada persil yang sama dengan bangunan gedung, berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetik, sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas (amenitas).
- (2) Persyaratan RTHP ditetapkan dalam RTRW Kabupaten BUleleng, rencana rinci tata ruang dan/atau RTBL, secara langsung atau tidak langsung dalam bentuk Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan,

Koefisien Dasar Hijau, Koefisien Lantai Bangunan, sirkulasi dan fasilitas parkir dan ketentuan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan.

- (3) Sebelum persyaratan RTHP ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Bupati dapat menerbitkan penetapan sementara sebagai acuan bagi penerbitan IMB.

Pasal 33

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

Pasal 34

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

Pasal 35

- (1) Daerah hijau pada bangunan (DHB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf e dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.
- (2) DHB merupakan bagian dari kewajiban pemohonan IMB untuk menyediakan RTHP.

Pasal 36

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

Pasal 37

- (1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai standar teknis yang telah ditetapkan.
- (2) Fasilitas parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf g tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus

berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas serta tidak mengganggu sirkulasi kendaraan dan jalur pejalan kaki.

- (3) Sistem sirkulasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 31 ayat (2) huruf g harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal bangunan gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.

Pasal 38

- (1) Pertandaan (*Signage*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf h yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kavling dan/atau ruang publik tidak boleh lebih besar dari elemen bangunan/pagar dan tidak mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pertandaan (*signage*) bangunan gedung dapat diatur dalam peraturan bupati.

Pasal 39

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

Paragraf 4

Persyaratan Arsitektur Bangunan Tradisional Bali

Pasal 40

- (1) Fungsi bangunan tradisional Bali dibedakan atas bangunan keagamaan, bangunan perumahan, dan bangunan sosial.
- (2) Pendirian bangunan tradisional mengikuti norma pembangunan bangunan tradisional Bali.

Pasal 41

- (1) Pembangunan bangunan keagamaan umat Hindu di Bali menerapkan norma pembangunan tradisional Bali yang memuat ketentuan tentang bangunan keagamaan.
- (2) Pembangunan bangunan rumah tradisional di Bali menerapkan norma pembangunan tradisional Bali yang memuat ketentuan tentang bangunan rumah.
- (3) Pembangunan bangunan tradisional fungsi sosial di Bali menerapkan norma pembangunan tradisional Bali yang memuat ketentuan tentang bangunan sosial.

Pasal 42

Pembangunan bangunan tradisional Bali yang pengaturannya tidak terdapat dalam norma sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 dan pasal 41 dapat mengoptimalkan penerapan prinsip – prinsip arsitektur tradisional Bali.

Paragraf 5

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung Non Tradisional Bali

Pasal 43

- (1) Arsitektur bangunan gedung non tradisional Bali menampilkan gaya arsitektur tradisional Bali dengan menerapkan prinsip – prinsip arsitektur tradisional Bali yang selaras, seimbang dan terpadu dengan lingkungan setempat.
- (2) Prinsip – prinsip arsitektur tradisional Bali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum pada Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
- (3) Pembangunan bangunan gedung dengan fungsi khusus yang karena fungsinya tidak mungkin menerapkan prinsip – prinsip arsitektur tradisional Bali, dapat menampilkan gaya arsitektur lain dengan persetujuan Bupati setelah mendapat rekomendasi TABG.

Pasal 44

- (1) Tata letak bangunan dengan massa majemuk, ditata sesuai struktur nilai pembagian tapak sesuai norma arsitektur tradisional Bali.
- (2) Komposisi massa bangunan majemuk, ditata membentuk suatu halaman utama sebagai pusat orientasi massa bangunan.
- (3) Rancangan pagar dan gerbang pekarangan di sepanjang jalan menaati prinsip – prinsip arsitektur tradisional Bali.

Paragraf 6 Arsitektur Warisan

Pasal 45

- (1) Arsitektur warisan baik yang berada dibawah kepemilikan dan/atau penguasaan oleh pribadi, badan pemerintah dan non pemerintah harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Setiap pemugaran dan/atau pengembangan arsitektur warisan harus menaati prinsip – prinsip pelestarian baik dari segi rancangan, bahan, maupun tata cara pelaksanaan.
- (3) Pemanfaatan arsitektur warisan harus sesuai dengan fungsinya.

Pasal 46

Pembangunan bangunan gedung pada kawasan khusus yang memiliki arsitektur warisan harus menaati prinsip–prinsip rancangan arsitektur pada kawasan tersebut.

Paragraf 7 Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 47

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting harus 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 disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dilaksanakan oleh instansi yang berwenang.

Paragraf 8
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 48

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

- (7) RTBL disusun berdasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Buleleng dan/atau masyarakat dan dapat dilakukan melalui kemitraan Pemerintah Kabupaten Buleleng dengan swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan bersangkutan dengan mempertimbangkan pendapat para ahli dan masyarakat.
- (8) Pola penataan bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi pembangunan baru (*new development*), pembangunan sisipan parsial (*infill development*), peremajaan kota (*urban renewal*), pembangunan kembali wilayah perkotaan (*urban redevelopment*), pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan (*urban revitalization*), dan pelestarian kawasan.
- (9) RTBL yang didasarkan pada berbagai pola penataan bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) ini ditujukan bagi berbagai status kawasan seperti kawasan baru yang potensial berkembang, kawasan terbangun, kawasan yang dilindungi dan dilestarikan, atau kawasan yang bersifat gabungan atau campuran dari ketiga jenis kawasan pada ayat ini.
- (10) Dalam hal tidak semua kawasan memiliki RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengaturan persyaratan teknis bangunan menggunakan peraturan lainnya, seperti RDTR dan/atau RTRW Kabupaten Buleleng.
- (11) RTBL ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 9
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung
Pasal 49

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 16 meliputi persyaratan keselamatan, persyaratan kesehatan, persyaratan kenyamanan dan persyaratan kemudahan.

Pasal 50

Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan, persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran dan persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir.

Pasal 51

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 meliputi persyaratan struktur bangunan gedung, pembebanan pada bangunan gedung, struktur atas bangunan gedung, struktur bawah bangunan gedung, pondasi langsung, pondasi dalam, keselamatan struktur, keruntuhan struktur dan persyaratan bahan.
- (2) Struktur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus kuat/kokoh, stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan pelayanan selama umur yang direncanakan dengan mempertimbangkan:

- a. fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung;
 - b. pengaruh aksi sebagai akibat dari beban yang bekerja selama umur layanan struktur baik beban muatan tetap maupun sementara yang timbul akibat gempa, angin, korosi, jamur dan serangga perusak;
 - c. pengaruh gempa terhadap substruktur maupun struktur bangunan gedung sesuai zona gempanya;
 - d. struktur bangunan yang direncanakan secara daktail pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
 - e. struktur bawah bangunan gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi *likuifaksi*, dan;
 - f. keandalan bangunan gedung.
- (3) Pembebanan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan dengan menggunakan SNI 03-1726-2002 tentang Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; SNI 03-1727-1989 tentang Tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; atau standar baku dan/atau pedoman teknis.
- (4) Struktur atas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan standar sebagai berikut:
- a. konstruksi beton: SNI 03-1734-1989 tentang Tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2847-1992 tentang Tata cara penghitungan struktur beton untuk bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3430-1994 tentang Tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3976-1995 tentang Tata cara pengadukan pengecoran beton, atau edisi terbaru, SNI 03-2834-2000 tentang Tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, atau edisi terbaru, SNI 03-3449-2000 tentang Tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan, atau edisi terbaru; tata cara perencanaan dan pelaksanaan konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung, metode pengujian dan penentuan parameter perencanaan tahan gempa konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung dan spesifikasi sistem dan material konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung;
 - b. konstruksi baja: SNI 03-1729-2002 tentang Tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja, dan tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama masa konstruksi;
 - c. konstruksi kayu: SNI 03-2407-1944 tentang Tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk bangunan gedung, dan tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu;

- d. konstruksi bambu: mengikuti kaidah perencanaan konstruksi berdasarkan pedoman dan standar yang berlaku, dan
 - e. konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus mengikuti kaidah perencanaan konstruksi bahan dan teknologi khusus berdasarkan pedoman dan standar yang berlaku
- (5) Struktur bawah bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam.
 - (6) Pondasi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus direncanakan sehingga dasarnya terletak di atas lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya bangunan gedung tidak mengalami penurunan yang melampaui batas.
 - (7) Pondasi dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang terletak cukup jauh di bawah permukaan tanah sehingga pengguna pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi.
 - (8) Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
 - (9) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan pemeriksaan berkala tingkat keandalan bangunan gedung sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
 - (10) Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna bangunan gedung serta sesuai dengan SNI terkait.

Pasal 52

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi sistem proteksi aktif, sistem proteksi pasif, persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran, persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya, persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung, persyaratan instalasi bahan bakar gas dan manajemen penanggulangan kebakaran.
- (2) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif yang meliputi sistem pemadam kebakaran, sistem deteksi dan alarm kebakaran, sistem pengendali asap kebakaran dan pusat pengendali kebakaran.
- (3) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dengan mengikuti SNI 03-1736-2000 tentang Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan SNI 03-1746-2000 tentang Tata cara

perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.

- (4) Persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan sesuai dengan SNI 03-1735-2000 tentang Tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, dan SNI 03-1736-2000 tentang Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.
- (5) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan SNI 03-6573-2001 tentang Tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.
- (6) Persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan ke luar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya harus sesuai dengan Undang-Undang Nomor 36 tahun 1999 tentang Telekomunikasi dan Peraturan Pemerintah Nomor 52 tahun 2000 tentang Telekomunikasi Indonesia.
- (7) Persyaratan instalasi bahan bakar gas meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (8) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran bangunan gedung.

Pasal 53

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan meliputi persyaratan instalasi proteksi petir dan persyaratan sistem kelistrikan.
- (2) Persyaratan instalasi proteksi petir harus memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan dan pemeliharaan serta memenuhi SNI 03-7015-2004 tentang Sistem proteksi petir pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis lainnya.
- (3) Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan dan memenuhi SNI 04-0227-1994 tentang Tegangan standar, atau edisi terbaru, SNI 04-0225-2000 tentang Persyaratan umum instalasi listrik, atau edisi terbaru, SNI 04-7018-2004 tentang Sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga, atau edisi terbaru dan SNI 04-7019-2004 tentang Sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis lainnya.

Paragraf 10
Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

Pasal 54

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

Pasal 55

- (1) Sistem penghawaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami dan kisi-kisi pada pintu dan jendela.
- (3) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti SNI 03-6390-2000 tentang Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6572-2001 tentang Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem ventilasi dan/atau standar teknis terkait.

Pasal 56

- (1) Sistem pencahayaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi tiap-tiap ruangan dalam bangunan gedung.
- (3) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. mempunyai tingkat intensitas yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau/pantulan;
 - b. sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada bangunan gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi;
 - c. harus dilengkapi dengan pengendali *manual*/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan.
- (4) Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti SNI 03-6197-2000 tentang Konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2396-2001 tentang Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6575-2001 tentang Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis terkait.

Pasal 57

- (1) Sistem sanitasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 54 dapat berupa sistem air minum dalam bangunan gedung, sistem

pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor, persyaratan instalasi gas medik, persyaratan penyaluran air hujan, persyaratan fasilitas sanitasi dalam bangunan gedung (saluran pembuangan air kotor, tempat sampah, penampungan sampah dan/atau pengolahan sampah).

- (2) Sistem air minum dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya.
- (3) Persyaratan air minum dalam bangunan gedung harus mengikuti:
 - a. kualitas air minum sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Pengolahan Air Minum dan Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 907 tahun 2002 tentang Syarat-syarat dan Pengawasan Kualitas Air Minum, dan Pedoman Plumbing;
 - b. SNI 03-6481-2000 tentang Sistem Plumbing 2000, atau edisi terbaru, dan
 - c. Pedoman dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 58

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (2) Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis terkait.
- (3) Persyaratan teknis sistem air limbah harus mengikuti SNI 03-6481-2000 tentang Sistem Plumbing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2398-2002 tentang Tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan, atau edisi terbaru, SNI 03-6379-2000 tentang Spesifikasi dan pemasangan perangkat bau, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis terkait.

Pasal 59

- (1) Persyaratan instalasi gas medik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbank, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya.
- (2) Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vacuum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharaannya.
- (3) Persyaratan instansi gas medik harus mengikuti SNI 03-7011-2004 tentang Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan, atau edisi terbaru dan/atau standar baku/pedoman teknis terkait.

Pasal 60

- (1) Sistem air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian

permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan.

- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke dalam sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.
- (3) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (4) Persyaratan penyaluran air hujan harus mengikuti ketentuan SNI 03-4681-2000 tentang Sistem plambing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2453-2002 tentang Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, SNI 03-2459-2002 tentang Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, dan standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung atau standar baku dan/atau pedoman terkait.

Pasal 61

- (1) Sistem pembuangan kotoran, dan sampah dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada bangunan gedung dengan memperhitungkan fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Pengembang perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkutan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada.
- (5) Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas.
- (6) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratoriuun dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

Pasal 62

- (1) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan serta penggunaannya dapat menunjang pelestarian lingkungan.
- (2) Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak penting harus memenuhi kriteria:
 - a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan pengguna bangunan gedung;
 - b. tidak menimbulkan efek silau bagi pengguna, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
 - c. tidak menimbulkan efek peningkatan temperatur;
 - d. sesuai dengan prinsip konservasi; dan

e. ramah lingkungan.

Paragraf 11
Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

Pasal 63

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

Pasal 64

- (1) Kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antar ruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.
- (2) Kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/furnitur, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.

Pasal 65

- (1) Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan kenyamanan kondisi udara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti SNI 03-6389-2000 tentang Konservasi energi selubung bangunan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6390-2000 tentang Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6196-2000 tentang Prosedur audit energi pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6572-2001 tentang Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 66

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak mengganggu bangunan gedung lain di sekitarnya.
- (2) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan, ke luar bangunan, dan dari luar ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
 - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan RTH.
- (4) Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:

- a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitar bangunan gedung dan penyediaan RTH.
 - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (5) Untuk kenyamanan pandangan pada bangunan gedung harus dipenuhi persyaratan standar teknis kenyamanan pandangan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (6) Dalam hal masih terdapat persyaratan lainnya yang belum tertampung atau belum mempunyai SNI digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

Pasal 67

- (1) Kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar bangunan gedung.
- (3) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mengikuti persyaratan teknis, yaitu standar tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung.
- (4) Dalam hal masih ada persyaratan lainnya yang belum tertampung, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

Paragraf 12

Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

Pasal 68

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

Pasal 69

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal

antarruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

- (3) Bangunan gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia yang mempunyai kebutuhan khusus.
- (4) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu yang dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- (5) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.
- (6) Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan bangunan gedung.

Pasal 70

- (1) Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung berupa tangga, ram, lif, tangga berjalan (*eskalator*) atau lantai berjalan (*travelator*).
- (2) Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan pengguna bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung dengan ketinggian di atas 3 (tiga) lantai harus menyediakan lif penumpang.
- (4) Setiap bangunan gedung yang memiliki lift penumpang harus menyediakan lift khusus kebakaran, atau lif penumpang yang dapat difungsikan sebagai lif kebakaran yang dimulai dari lantai dasar bangunan gedung.
- (5) Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti SNI 03-6573-2001 tentang Tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung (lift), atau edisi terbaru, atau penggantinya.

Paragraf 13

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

Pasal 71

- (1) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan RTRW Kabupaten Buleleng, rencana rinci tata ruang dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya; dan
 - d. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.

- (2) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW Kabupaten Buleleng, rencana rinci tata ruang dan/atau RTBL;
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - d. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan; dan
 - e. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW Kabupaten Buleleng, rencana rinci tata ruang dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan pencemaran;
 - d. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan, dan
 - e. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.
- (4) Pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW Kabupaten Buleleng, rencana rinci tata ruang dan/atau RTBL;
 - b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
 - c. khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau standar teknis tentang ruang bebas udara tegangan tinggi dan SNI 04-6950-2003 tentang Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) - Nilai ambang batas medan listrik dan medan magnet atau edisi terbaru;
 - d. khusus menara telekomunikasi harus mengikuti Surat Keputusan Bersama 4 Menteri (Menteri Dalam Negeri nomor 18 Tahun 2009, Menteri Pekerjaan Umum nomor 07/PRT/M/2009, Menteri Komunikasi dan Informatika nomor 3/P/2009 dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal nomor 3/P/2009) tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi; dan
 - e. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.

Bagian Keempat
Bangunan Gedung Adat
Paragraf 1
Umum
Pasal 72

- (1) Bangunan gedung adat harus dibangun berdasarkan kaidah hukum adat atau tradisi masyarakat hukum adat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.
- (2) Pemerintah daerah dapat menetapkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis tersendiri untuk bangunan rumah adat dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 2
Kearifan Lokal
Pasal 73

- (1) Penyelenggaraan bangunan rumah adat selain memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 harus memperhatikan kearifan lokal dan sistem nilai yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya;
- (2) Ketentuan dan tata cara penyelenggaraan kearifan lokal yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

Paragraf 3
Kaidah Tradisional
Pasal 74

- (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 Baru
Pasal 75

- (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.

Paragraf 5
Persyaratan Bangunan Gedung Adat/Tradisional

Pasal 76

- (1) Setiap rumah adat atau tradisional dibangun dengan mengikuti persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1).
- (2) Persyaratan lain yang bersifat khusus yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya 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 atau tradisional di dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kelima

Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat

Pasal 77

- (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 Keenam

Bangunan Gedung di Lokasi Yang Berpotensi Bencana Alam

Pasal 78

- (1) Kawasan rawan bencana alam meliputi kawasan rawan tanah longsor, kawasan rawan gelombang pasang, kawasan rawan banjir, kawasan rawan angin topan dan kawasan rawan bencana alam geologi.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memenuhi persyaratan tertentu yang mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.
- (3) Kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam RTRW Kabupaten Buleleng, rencana rinci tata ruang, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang.
- (4) Dalam hal penetapan kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Pemerintah daerah dapat mengatur suatu kawasan sebagai kawasan rawan bencana alam dengan larangan membangun pada batas tertentu dalam peraturan bupati dengan mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.
- (5) Tata cara dan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

BAB IV
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 79

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Kegiatan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui proses perencanaan teknis dan proses pelaksanaan konstruksi.
- (3) Kegiatan pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan 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) Di dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (7) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung.

Bagian Kedua
Kegiatan Pembangunan
Paragraf 1
Umum

Pasal 80

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

Pasal 81

- (1) Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung secara swakelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 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 Kabupaten Buleleng dalam rangka kelaikan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 2

Perencanaan Teknis

Pasal 82

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

Paragraf 3

Dokumen Rencana Teknis

Pasal 83

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (5) 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;
 - 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) harus 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 untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting;
 - c. koordinasi dengan Pemerintah Kabupaten Buleleng, 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.
- (5) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (6) Berdasarkan pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) bupati menerbitkan IMB.

Paragraf 4
Pengaturan Retribusi IMB

Pasal 84

Pengaturan retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (6) meliputi:

- a. jenis kegiatan dan objek yang dikenakan retribusi;
- b. penghitungan besarnya retribusi IMB;
- c. indeks penghitungan besarnya retribusi IMB;
- d. harga satuan (tarif) retribusi IMB.

Pasal 85

- (1) Jenis kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang dikenakan retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 huruf a meliputi:
 - a. pembangunan baru;
 - b. rehabilitasi/renovasi (perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan); dan
 - c. pelestarian/pemugaran.
- (2) Objek retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 huruf a meliputi biaya penyelenggaraan IMB yang terdiri atas pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan pada bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung.

Pasal 86

- (1) Penghitungan besarnya Retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 huruf b meliputi:
 - a. komponen retribusi dan biaya;
 - b. besarnya retribusi;
 - c. tingkat penggunaan jasa.
- (2) Komponen retribusi dan biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung;
 - b. retribusi administrasi IMB;
 - c. retribusi penyediaan formulir permohonan IMB.
- (3) Besarnya retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihitung dengan penetapan berdasarkan:
 - a. lingkup butir komponen retribusi sesuai dengan permohonan yang diajukan;
 - b. lingkup kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84;
 - c. volume/besaran, indeks, harga satuan retribusi untuk bangunan gedung dan/atau prasarannya.

- (4) Tingkat penggunaan jasa atas pemberian layanan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c menggunakan indeks berdasarkan fungsi, klasifikasi dan waktu penggunaan bangunan gedung serta indeks untuk prasarana gedung sebagai tingkat intensitas penggunaan jasa dalam proses perizinan dan sesuai dengan cakupan kegiatannya.

Pasal 87

- (1) Indeks penghitungan besarnya retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 huruf c mencakup:
- penetapan indeks penggunaan jasa sebagai faktor pengali terhadap harga satuan retribusi untuk mendapatkan besarnya retribusi;
 - skala indeks;
 - kode.
- (2) Penetapan indeks penggunaan jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- indeks untuk penghitungan besarnya retribusi bangunan gedung berdasarkan fungsi, klasifikasi setiap bangunan gedung dengan mempertimbangkan spesifikasi bangunan gedung;
 - indeks untuk penghitungan besarnya retribusi prasarana bangunan gedung ditetapkan untuk setiap jenis prasarana bangunan gedung;
 - kode dan indeks penghitungan retribusi IMB untuk bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung.

Pasal 88

- (1) Harga satuan (tarif) retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 huruf d mencakup:
- harga satuan bangunan gedung;
 - harga satuan prasarana bangunan gedung.
- (2) Harga satuan (tarif) retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati sesuai dengan tingkat kemampuan ekonomi masyarakat dan pertimbangan lainnya.
- (3) Harga satuan (tarif) IMB bangunan gedung dinyatakan per satuan luas (m²) lantai bangunan.
- (4) Harga satuan bangunan gedung ditetapkan berdasarkan ketentuan sebagai berikut:
- luas bangunan gedung dihitung dari garis sumbu (as) dinding/kolom;
 - luas teras, balkon dan selasar luar bangunan gedung dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh sumbu- sumbunya;
 - luas bagian bangunan gedung seperti *canopy* dan pergola (yang berkolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis sumbu- sumbunya;
 - luas bagian bangunan gedung seperti *canopy* dan pergola (tanpa kolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis tepi atap konstruksi tersebut;
 - luas overstek/luifel dihitung dari luas yang dibatasi oleh garis tepi konstruksi tersebut.
- (5) Harga satuan prasarana bangunan gedung dinyatakan per satuan volume prasarana berdasarkan ketentuan sebagai berikut:
- konstruksi pembatas/pengaman/penahan per m²;

- b. konstruksi penanda masuk lokasi per m² atau unit standar;
- c. konstruksi perkerasan per m²;
- d. konstruksi penghubung per m² atau unit standar;
- e. konstruksi kolam/reservoir bawah tanah per m²;
- f. konstruksi menara per unit standar dan pertambahannya;
- g. konstruksi monumen per unit standar dan pertambahannya;
- h. konstruksi instalasi/gardu per m²;
- i. konstruksi reklame per unit standar dan pertambahannya, dan
- j. konstruksi bangunan lainnya yang termasuk prasarana bangunan gedung.

Pasal 89

Penghitungan besarnya Retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (1) merujuk pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung.

Paragraf 5

Tata Cara Penerbitan IMB

Pasal 90

- (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. tanda bukti status hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah;
 - b. surat bukti status kepemilikan bangunan gedung;
 - c. hasil analisis mengenai dampak lingkungan untuk bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan
 - d. 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. gambar pra rencana bangunan gedung yang terdiri dari gambar rencana tapak atau situasi, denah, tampak dan gambar potongan
 - b. spesifikasi teknis bangunan gedung
 - c. rancangan arsitektur bangunan gedung
 - d. rancangan struktur secara sederhana/prinsip
 - e. rancangan utilitas bangunan gedung secara prinsip
 - f. spesifikasi umum bangunan gedung
 - g. perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrik)

- (6) Rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disesuaikan dengan penggolongannya yaitu:
- a. Rencana teknis bangunan gedung fungsi hunian, 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 diplomatik.

Pasal 91

- (1) Bupati memeriksa dan menilai syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 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 menyerahkan 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 Kabupaten Buleleng dengan mempertimbangkan faktor nilai tradisional dan kearifan lokal yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.

Pasal 92

- (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 93

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

- b. sedang merencanakan rencana bagian kota atau rencana terperinci kota.
- (2) Penundaan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali untuk jangka waktu tidak lebih dari 2 (dua) bulan terhitung sejak penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) 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 94

- (1) Surat penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (2) 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 95

- (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 mengajukan tanggapannya.

- (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 96

- (1) IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan tersebut di bawah ini:
 - a. Memperbaiki bangunan gedung dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula antara lain:
 1. Memlester;
 2. Memperbaiki retak bangunan;
 3. Melakukan pengecatan ulang;
 4. Memperbaiki daun pintu dan/atau daun jendela;
 5. Memperbaiki penutup udara tidak melebihi 1 m²;
 6. Membuat pemindah halaman tanpa konstruksi;
 7. Memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan utilitas;
 8. Mengubah bangunan sementara.
 - b. Memperbaiki saluran air hujan dan selokan dalam pekarangan bangunan;
 - c. Membuat bangunan yang sifatnya sementara bagi kepentingan pemeliharaan ternak dengan luas tidak melebihi garis sempadan belakang dan samping serta tidak mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
 - d. Membuat pagar halaman yang sifatnya sementara (tidak permanen) yang tingginya tidak melebihi 120 (seratus dua puluh) centimeter kecuali adanya pagar ini mengganggu kepentingan orang lain atau umum.
 - e. Membuat bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu.
- (2) Pekerjaan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap dipersyaratkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87.
- (3) Tata cara mengenai perizinan bangunan gedung diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 6

Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 97

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya.
- (2) Penyedia jasa perencana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. Perencana arsitektur;
 - b. Perencana struktur;
 - c. Perencana mekanikal;
 - d. Perencana elektrikal;
 - e. Perencana pemipaan (*plumbing*);
 - 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.
- (5) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

Bagian Ketiga
Paragraf 1
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 98

- (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 yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB dan dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan.
- (3) Pelaksana bangunan gedung adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut peraturan perundang-undangan kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah daerah.
- (4) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana bangunan wajib mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam IMB.

Pasal 99

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

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

Pasal 100

- (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 101

- (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 penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi meliputi kegiatan pelaksanaan konstruksi di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan (*as built drawings*) serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud bangunan gedung yang laik fungsi dan dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
- (6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik bangunan gedung atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan SLF bangunan gedung kepada Pemerintah daerah.

Paragraf 2

Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 102

- (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 103

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 berwenang:

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

Paragraf 4

Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 104

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh Pemerintah daerah.
- (3) Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung menjadi tanggung jawab pemilik atau pengguna
- (4) Dalam hal belum terdapat pengkaji teknis bangunan gedung, pengkajian teknis dilakukan oleh pemerintah daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan bangunan gedung.

Pasal 105

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

Pasal 106

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

- (5) Hubungan kerja antara pemilik/pengguna bangunan gedung dan penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi atau penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan ikatan kontrak.

Pasal 107

- (1) Pemerintah daerah khususnya instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung dalam proses penerbitan SLF bangunan gedung, melaksanakan pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal termasuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret dan pemeriksaan berkala bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret.
- (2) Dalam hal di instansi Pemerintah daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak terdapat tenaga teknis yang cukup, Pemerintah daerah dapat menugaskan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah tinggal deret sederhana.
- (3) Dalam hal penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, instansi teknis pembina penyelenggara bangunan gedung dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi di bidang bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 5

Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung

Pasal 108

- (1) Penerbitan SLF bangunan gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan SLF bangunan gedung yang telah pernah memperoleh SLF.
- (2) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.
- (3) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3):
- a. Pada proses pertama kali SLF bangunan gedung:
 1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
 2. kesesuaian data aktual dengan data dalam IMB dan/atau dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
 3. kepemilikan dokumen IMB.
 - b. Pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung:
 1. kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
 2. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
 3. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB.
- (5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3):
- a. Pada proses pertama kali SLF bangunan gedung:

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

Paragraf 6
Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 109

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

Bagian Keempat
Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung
Paragraf 1
Umum

Pasal 110

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

Pasal 111

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB setelah pemilik memperoleh SLF.
- (2) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Paragraf 2
Pemeliharaan

Pasal 112

- (1) Kegiatan pemeliharaan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung dan/atau kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan ke dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

Paragraf 3
Perawatan

Pasal 113

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung bersertifikat dengan dasar

ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai jasa konstruksi.

- (3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah daerah.
- (4) Hasil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.
- (5) Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).

Paragraf 4
Pemeriksaan Berkala
Pasal 114

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan yang harus dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai.
- (3) Lingkup layanan pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
 - b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;
 - c. kegiatan analisis dan evaluasi, dan
 - d. kegiatan penyusunan laporan.
- (4) Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak laik fungsi, SLFnya dibekukan.

Paragraf 5
Perpanjangan SLF
Pasal 115

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 diberlakukan untuk bangunan gedung yang telah dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan:
 - a. 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal atau deret sampai dengan 2 (dua) lantai;
 - b. 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pad umumnya dan bangunan gedung tertentu.

- (2) Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana tidak dikenakan perpanjangan SLF.
- (3) Pengurusan perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SLF dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Pengurusan perpanjangan SLF dilakukan setelah pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung memiliki hasil pemeriksaan/kelaikan fungsi bangunan gedung berupa:
 - a. laporan pemeriksaan berkala, laporan pemeriksaan dan perawatan bangunan gedung;
 - b. daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung; dan
 - c. dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi.
- (5) Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung dengan dilampiri dokumen:
 - a. surat permohonan perpanjangan SLF;
 - b. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung yang ditandatangani di atas meterai yang cukup;
 - c. Gambar Pelaksanaan Pekerjaan (*as built drawings*);
 - d. fotokopi IMB bangunan gedung atau perubahannya;
 - e. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
 - f. fotokopi dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
 - g. rekomendasi dari instansi teknis yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus; dan
 - h. dokumen SLF bangunan gedung yang terakhir.
- (6) Pemerintah daerah menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (7) SLF disampaikan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF.

Pasal 116

Tata cara perpanjangan SLF diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 6

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 117

Pengawasan pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah daerah:

- a. pada saat pengajuan perpanjangan SLF;
- b. adanya laporan dari masyarakat, dan
- c. adanya indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Paragraf 7

Pelestarian

Pasal 118

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

Paragraf 8

Penetapan dan Pendaftaran Bangunan Gedung yang Dilestarikan

Pasal 119

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

Paragraf 9

Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilestarikan

Pasal 120

- (1) Bangunan gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 ayat (2) dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pengguna dengan memperhatikan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan.
- (3) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain tanpa seizin Pemerintah daerah.
- (4) Pemilik bangunan cagar budaya wajib melindungi dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya.
- (5) Pemilik bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) berhak memperoleh insentif dari Pemerintah daerah.
- (6) Besarnya insentif untuk melindungi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Bupati berdasarkan kebutuhan nyata.

Pasal 121

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

Bagian Kelima Pembongkaran Paragraf 1 Umum

Pasal 122

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

Paragraf 2 Penetapan Pembongkaran

Pasal 123

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

- (6) Dalam hal pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung tidak melaksanakan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pembongkaran akan dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Buleleng atas beban biaya pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung, kecuali bagi pemilik bangunan rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkarannya menjadi beban Pemerintah Kabupaten Buleleng.

Paragraf 3

Rencana Teknis Pembongkaran

Pasal 124

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

Paragraf 4
Pelaksanaan Pembongkaran
Pasal 125

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

Paragraf 5
Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung
Pasal 126

- (1) Pengawasan pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan rencana teknis yang telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah daerah.
- (3) Hasil pengawasan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaporkan kepada Pemerintah daerah.
- (4) Pemerintah daerah melakukan pemantauan atas pelaksanaan kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

Bagian Keenam
Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pascabencana
Paragraf 1
Penanggulangan Darurat

Pasal 127

- (1) Penanggulangan darurat merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengatasi sementara waktu akibat yang ditimbulkan oleh bencana alam yang menyebabkan rusaknya bangunan gedung yang menjadi hunian atau tempat beraktivitas.
- (2) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah daerah dan/atau kelompok masyarakat.

- (3) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah terjadinya bencana alam sesuai dengan skalanya yang mengancam keselamatan bangunan gedung dan penghuninya.
- (4) Skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dalam setiap tingkatan pemerintahan yaitu:
 - a. Di dalam menetapkan Presiden untuk bencana alam dengan skala nasional;
 - b. Gubernur untuk bencana alam dengan skala provinsi;
 - c. Bupati untuk bencana alam skala kabupaten.
- (5) skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berpedoman pada peraturan perundang-undangan terkait.

Paragraf 2
Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan
Pasal 128

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

Bagian Ketujuh
Rehabilitasi Pascabencana
Paragraf 1
Umum
Pasal 129

- (1) Bangunan gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya.
- (2) Bangunan gedung yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah daerah.
- (3) Rehabilitasi bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pascabencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.
- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi dana, peralatan, material, dan sumber daya manusia.
- (5) Persyaratan teknis rehabilitasi bangunan gedung yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.

- (6) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/lembaga terkait.
- (7) Tata cara dan persyaratan rehabilitasi bangunan gedung pasca bencana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.
- (8) Dalam melaksanakan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Kabupaten Buleleng memberikan kemudahan kepada pemilik bangunan gedung yang akan direhabilitasi berupa:
 - a. Pengurangan atau pembebasan biaya IMB, atau
 - b. Pemberian desain prototip yang sesuai dengan karakter bencana, atau
 - c. Pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi bangunan gedung, atau
 - d. Pemberian kemudahan kepada permohonan SLF;
 - e. Bantuan lainnya.
- (9) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati dapat menyerahkan kewenangan penerbitan IMB kepada pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah.
- (10) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui proses peran masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi Pemerintah Kabupaten Buleleng.
- (11) Tata cara penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90.
- (12) Tata cara penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108.

Pasal 130

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

BAB V TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG) Bagian Kesatu Pembentukan TABG

Pasal 131

- (1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh Bupati.
- (2) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah ditetapkan oleh Bupati paling lambat 6 (enam) bulan setelah peraturan daerah ini dinyatakan berlaku efektif.

Pasal 132

- (1) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari:
 - a. Pengarah;
 - b. Ketua;
 - c. Wakil Ketua;
 - d. Sekretaris;

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

Bagian Kedua
Tugas dan Fungsi

Pasal 133

- (1) TABG mempunyai tugas:
 - a. Memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum.
 - b. Memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, TABG mempunyai fungsi:
 - a. Pengkajian dokumen rencana teknis yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang;
 - b. Pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan.
 - c. Pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (3) Disamping tugas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (1), TABG dapat membantu:
 - a. Pembuatan acuan dan penilaian;
 - b. Penyelesaian masalah;
 - c. Penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar.

Pasal 134

- (1) Masa kerja TABG ditetapkan 1 (satu) tahun anggaran.
- (2) Masa kerja TABG dapat diperpanjang paling banyak 2 (dua) kali masa kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Ketiga
Pembiayaan TABG

Pasal 135

- (1) Biaya pengelolaan basis data dan operasional anggota TABG dibebankan pada APBD Kabupaten Buleleng.

- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Biaya pengelolaan basis data.
 - b. Biaya operasional TABG yang terdiri dari:
 1. Biaya sekretariat;
 2. Persidangan;
 3. Honorarium dan tunjangan;
 4. Biaya perjalanan dinas.
- (3) Pelaksanaan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VI
PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN
BANGUNAN GEDUNG
Paragraf 1
Lingkup Peran Masyarakat
Pasal 136

Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah terdiri atas:

- a. pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. pemberian masukan kepada 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 137

- (1) Objek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 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 atau melalui TABG.
- (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 138

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 huruf a dapat dilakukan oleh masyarakat melalui:
- a. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung;
 - b. pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada:
- a. Pemerintah Kabupaten Buleleng melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban;
 - b. Pihak pemilik, pengguna atau pengelola bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Kabupaten Buleleng wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 139

- (1) Objek pemberian masukan atas penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 huruf b meliputi masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung di lingkungan Pemerintah Kabupaten Buleleng.
- (2) Pemberian masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan menyampaikannya secara tertulis oleh:
- a. perorangan;
 - b. kelompok masyarakat;
 - c. organisasi kemasyarakatan;

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

Pasal 140

- (1) Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 huruf c bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggungjawab dalam penataan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Penyampaian pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh:
- a. perorangan;
 - b. kelompok masyarakat;
 - c. organisasi kemasyarakatan;
 - d. masyarakat ahli, atau
 - e. masyarakat hukum adat.
- (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk RTBL yang lingkungannya berdiri bangunan gedung tertentu dan/atau terdapat kegiatan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat disampaikan melalui TABG atau dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi oleh Pemerintah Kabupaten Buleleng, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Kabupaten Buleleng.
- (4) Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah atau Pemerintah Kabupaten Buleleng.

Paragraf 2

Forum Dengar Pendapat

Pasal 141

- (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.

Paragraf 3
Gugatan Perwakilan

Pasal 142

- (1) Gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 huruf d dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemantauan.
- (2) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.
- (3) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara gugatan perwakilan.
- (4) Biaya yang timbul akibat dilakukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.
- (5) Dalam hal tertentu Pemerintah Kabupaten Buleleng dapat membantu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan menyediakan anggarannya di dalam APBD.

Paragraf 4
Bentuk Peran Masyarakat dalam Tahap Rencana Pembangunan

Pasal 143

- 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 perundang-undangan tata ruang.
- b. pemberian masukan kepada Pemerintah Kabupaten Buleleng dalam rencana pembangunan bangunan gedung;

- c. pemberian masukan kepada Pemerintah Kabupaten Buleleng untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan bangunan gedung.

Paragraf 5

Bentuk Peran Masyarakat dalam Proses Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 144

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

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

Paragraf 6

Bentuk Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 145

Peran masyarakat dalam pemanfaatan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

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

Paragraf 7

Bentuk Peran Masyarakat dalam Pelestarian Bangunan Gedung

Pasal 146

Peran masyarakat dalam pelestarian bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. Memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang tidak terpelihara, yang dapat mengancam keselamatan masyarakat, dan yang memerlukan pemeliharaan;

- b. Memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung bersejarah yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya;
- c. Memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang kurang terpelihara dan mengancam keselamatan masyarakat dan lingkungannya;
- d. Melakukan gugatan ganti rugi kepada pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik di dalam melestarikan bangunan gedung.

Paragraf 8
Bentuk Peran Masyarakat dalam Pembongkaran
Bangunan Gedung

Pasal 147

Peran masyarakat dalam pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

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

Paragraf 9
Tindak Lanjut

Pasal 148

Instansi yang berwenang wajib menanggapi keluhan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 147, Pasal 148, Pasal 149, Pasal 150, dan Pasal 151 dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB VII
PEMBINAAN
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 149

- (1) Pemerintah Kabupaten Buleleng 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 150

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 149 ayat (1) dituangkan ke dalam Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng atau Peraturan Bupati sebagai kebijakan Pemerintah Kabupaten Buleleng dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dituangkan ke dalam pedoman teknis, standar teknis bangunan gedung dan tata cara operasionalisasinya.
- (3) Di dalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan Peraturan perundang-undangan tata ruang.
- (4) Pemerintah Kabupaten Buleleng menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada penyelenggara bangunan gedung.

Bagian Ketiga
Pemberdayaan
Pasal 151

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 149 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Buleleng kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas penyelenggara bangunan gedung dengan kesadaran 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 di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 152

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.

Pasal 153

Bentuk dan tata cara pelaksanaan forum dengar pendapat dengan masyarakat diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keempat
Pengawasan

Pasal 154

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

BAB VIII
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 155

- (1) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi persyaratan yang tercantum dalam IMB dan/atau SLF dapat dikenai sanksi administrasi berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. pembekuan IMB gedung;
 - f. pencabutan IMB gedung;
 - g. pembekuan SLF bangunan gedung;
 - h. pencabutan SLF bangunan gedung; atau
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperberat dengan pengenaan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetor ke rekening kas Pemerintah Kabupaten Buleleng.
- (4) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) didasarkan pada berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapatkan pertimbangan TABG.

BAB IX
KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 156

- (1) Penyidik Pegawai Negeri Sipil dilingkungan Pemerintah Daerah berwenang melakukan penyidikan atas pelanggaran peraturan daerah ini.
- (2) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :

- a. menerima laporan atau pengaduan berkenaan tindak pidana di bidang bangunan gedung;
- b. melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan atau pengaduan berkenaan tindak pidana di bidang bangunan gedung;
- c. melakukan pemanggilan terhadap perseorangan atau badan usaha untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau sebagai saksi dalam tindak pidana di bidang bangunan gedung;
- d. melakukan pemeriksaan terhadap perseorangan atau badan usaha yang diduga melakukan tindak pidana di bidang bangunan gedung;
- e. memeriksa tanda pengenal seseorang yang berada di tempat terjadinya tindak pidana di bidang bangunan gedung;
- f. melakukan penggeledahan dan penyitaan barang bukti tindak pidana di bidang bangunan gedung;
- g. meminta keterangan atau bahan bukti dari perseorangan atau badan usaha sehubungan dengan tindak pidana di bidang bangunan gedung;
- h. meminta bantuan ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan;
- i. membuat dan menandatangani berita acara; dan
- j. menghentikan penyidikan apabila tidak terdapat cukup bukti tentang adanya tindak pidana di bidang bangunan gedung.

(3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui penyidik pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB X KETENTUAN PIDANA

Pasal 157

Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

BAB XI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 158

- (1) Bangunan gedung yang sudah dilengkapi dengan IMB sebelum peraturan daerah ini berlaku, dan IMB yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan daerah ini, maka IMB yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Bangunan gedung yang sudah dilengkapi IMB sebelum peraturan daerah ini berlaku, namun dalam proses pembangunannya tidak sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam IMB, maka pemilik bangunan gedung wajib mengajukan permohonan baru atau melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap;

- (3) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya peraturan daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini ;
- (4) Bangunan gedung yang pada saat berlakunya peraturan daerah ini belum dilengkapi IMB, maka pemilik bangunan gedung wajib mengajukan permohonan IMB;
- (5) Bangunan gedung yang pada saat berlakunya peraturan daerah ini belum dilengkapi IMB, dan bangunan yang sudah berdiri tidak sesuai dengan ketentuan dalam peraturan daerah ini, maka pemilik bangunan gedung wajib mengajukan permohonan IMB Baru dan melakukan perbaikan secara bertahap;
- (6) Bangunan gedung yang pada saat berlakunya peraturan daerah ini belum dilengkapi SLF, maka pemilik/pengguna wajib mengajukan permohonan SLF;
- (7) Permohonan SLF yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya peraturan daerah ini tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam peraturan daerah ini;
- (8) Bangunan gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum peraturan daerah ini berlaku, namun SLF yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam peraturan daerah ini, maka pemilik/pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan baru;
- (9) Bangunan gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum peraturan daerah ini berlaku, namun kondisi bangunan tidak laik fungsi, maka pemilik/pengguna bangunan gedung wajib melakukan perbaikan secara bertahap;
- (10) Bangunan gedung yang sudah dilengkapi dengan SLF sebelum peraturan daerah ini berlaku, dan SLF yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan daerah ini, maka SLF yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku;
- (11) Tahapan pelaksanaan penertiban kepemilikan IMB dan SLF diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.
- (12) Pada saat berlakunya peraturan daerah ini, maka bangunan gedung yang sudah ada yang merupakan bangunan bersejarah atau bangunan bernilai budaya atau bangunan yang ditetapkan sebagai cagar budaya, apabila dibongkar harus mendapat ijin dari Bupati atas Rekomendasi TABG.

BAB XII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 159

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Singaraja
pada tanggal 25 Pebruari 2015
BUPATI BULELENG,

PUTU AGUS SURADNYANA

Diundangkan di Singaraja
pada tanggal 25 Pebruari 2015

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BULELENG,

DEWA KETUT PUSPAKA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BULELENG TAHUN 2015 NOMOR 1.

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
Kepala Bagian Hukum

ttd

Bagus Gede Berata, SH
NIP.196030218 198503 1.011

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN BULELENG, PROVINSI BALI :
(1/2015)

PENJELASAN

ATAS

SALINAN

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BULELENG

NOMOR 1 TAHUN 2015

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM.

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

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik dari pemanfaatan ruang yang karenanya setiap penyelenggaraan bangunan gedung harus berlandaskan pada pengaturan penataan ruang.

Untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung.

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

Peraturan daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang berlandaskan pada ketentuan di bidang penataan ruang, tertib secara administratif dan teknis, terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Pengaturan fungsi bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar bangunan gedung yang didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung dapat memenuhi persyaratan baik administratif maupun teknis bangunan gedungnya dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya. Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi bangunan gedung lebih efektif dan efisien, fungsi bangunan gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.

Pengaturan persyaratan administratif bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan bangunan gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa bangunan gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan

dari Pemerintah Kabupaten Buleleng dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung.

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

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

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

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

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

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

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

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai arah pelaksanaan bagi Pemerintah Kabupaten Buleleng dalam melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik. Pembinaan dilakukan untuk pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa

konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, dengan penguatan kapasitas penyelenggara bangunan gedung.

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

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

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

II. PASAL DEMI PASAL.

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1)

huruf a.

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal tunggal adalah bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang sisi-sisinya mempunyai jarak bebas dengan bangunan gedung dan batas perpetakan lainnya.

huruf b.

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal deret adalah bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang sisi-sisinya tidak mempunyai jarak bebas samping dan dinding-dindingnya digunakan bersama.

huruf c.

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal susun adalah bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang memiliki lebih dari satu lantai tersusun ke atas atau ke bawah tanah.

huruf d.

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Bangunan dengan tingkat kerahasiaan tinggi antara lain bangunan militer dan istana kepresidenan, wisma negara, bangunan gedung fungsi pertahanan, dan gudang penyimpanan bahan berbahaya. Bangunan dengan tingkat risiko bahaya tinggi antara lain bangunan reaktor nuklir dan sejenisnya, gudang penyimpanan bahan berbahaya. Penetapan bangunan gedung dengan fungsi khusus dilakukan oleh Menteri dengan mempertimbangkan usulan dari instansi berwenang terkait

Ayat (6)

huruf a.

Cukup jelas

huruf b.

Cukup jelas

huruf c.

Cukup jelas

huruf d.

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

Huruf e.

Cukup jelas

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Pengusulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dicantumkan dalam permohonan izin mendirikan bangunan

gedung. Dalam hal pemilik bangunan gedung berbeda dengan pemilik tanah, maka permohonan harus ada persetujuan pemilik tanah. Usulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Perubahan fungsi misalnya dari bangunan gedung fungsi hunian menjadi bangunan gedung fungsi usaha

Perubahan klasifikasi misalnya dari bangunan gedung milik negara menjadi bangunan gedung milik badan usaha, atau bangunan semi permanen menjadi permanen

Perubahan fungsi dan klasifikasi misalnya bangunan gedung hunian semi permanen menjadi bangunan gedung usaha permanen

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

huruf a.

butir 5)

Untuk kawasan yang termasuk dalam peraturan bupati tentang RTBL

huruf b.

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dokumen sertifikat hak atas tanah dapat berbentuk Sertifikat Hak Milik (HM), sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), sertifikat Hak Guna Usaha (HGU), sertifikat Hak Pengelolaan (HPL), sertifikat Hak Pakai (HP), atau dokumen perolehan tanah lainnya seperti akta jual beli, kuitansi jual beli dan/atau bukti penguasaan tanah lainnya seperti izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah, surat keterangan tanah dari lurah/kepala desa yang disahkan oleh camat.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Contoh bangunan yang dimaksud antara lain bangunan pura di atas danau

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan keterangan rencana antara lain adalah Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng tentang RTRW Kabupaten Buleleng, Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng tentang Peraturan Zonasi Daerah, Peraturan Bupati Kabupaten Buleleng tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) dan peraturan bangunan setempat.

Pasal 13

Ayat (1)

Bukti kepemilikan bangunan gedung dapat berupa bukti kepemilikan bangunan gedung atau dokumen bentuk lain sebagai bukti awal kepemilikan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan persetujuan pemegang hak atas tanah adalah persetujuan tertulis yang dapat dijadikan sebagai alat bukti telah terjadi kesepakatan alih kepemilikan bangunan gedung.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan persetujuan dari instansi terkait adalah rekomendasi teknis dari instansi terkait yang berwenang baik pemerintah daerah maupun pemerintah.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung adalah instansi/dinas yang menangani bidang pekerjaan umum dan/atau keciptakarya.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

- Pasal 17
Cukup jelas
- Pasal 18
Cukup jelas
- Pasal 19
Cukup jelas
- Pasal 20
Ayat (1)
Cukup jelas
- Ayat (2)
Yang dimaksud dengan informasi tata ruang antara lain Peraturan Daerah tentang RTRW Kabupaten Buleleng, Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan/Bagian Wilayah Administratif Kabupaten Buleleng, Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi Kabupaten Buleleng, Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan/Bagian Wilayah Administratif Kabupaten Buleleng dan peraturan bangunan setempat.
- Ayat (3)
Cukup jelas
- Ayat (4)
Cukup jelas
- Ayat (5)
Cukup jelas
- Pasal 21
Ayat (1)
Cukup jelas
- Ayat (2)
Cukup jelas
- Ayat (3)
Cukup jelas
- Ayat (4)
Cukup jelas
- Ayat (5)
Yang dimaksud 'diatur sementara' adalah peraturan bupati mengenai ketentuan intensitas bangunan gedung diberlakukan sebagai dasar pemberian persetujuan mendirikan bangunan gedung sampai RTRW Kabupaten Buleleng, rencana rinci tata ruang dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan ditetapkan
- Pasal 22
Ayat (1)
Cukup jelas
- Ayat (2)
Cukup jelas
- Pasal 23
Ayat (1)
Cukup jelas
- Ayat (2)
Cukup jelas
- Pasal 24
Ayat (1)
Cukup jelas
- Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 25
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 26
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 27
Cukup jelas

Pasal 28
Cukup jelas

Pasal 29
Cukup jelas

Pasal 30
Cukup jelas

Pasal 31
Cukup jelas

Pasal 32
Cukup jelas

Pasal 33
Cukup jelas

Pasal 34
Cukup jelas

Pasal 35
Cukup jelas

Pasal 36
Cukup jelas

Pasal 37
Cukup jelas

Pasal 38
Cukup jelas

Pasal 39
Cukup jelas

Pasal 40
Cukup jelas

Pasal 41
Cukup jelas

Pasal 42
Cukup jelas

Pasal 43
Cukup jelas

Pasal 44

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Cukup jelas

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

d. daktail merupakan kemampuan struktur bangunan gedung untuk mempertahankan kekuatan dan kekakuan yang cukup sehingga struktur gedung tersebut tetap berdiri walaupun sudah berada dalam kondisi diambang keruntuhan.

e. likuifaksi adalah "peristiwa pencairan tanah granular yang jenuh akibat beban gempa atau beban dinamik lainnya disebabkan oleh peningkatan tekanan efektif air pori tanah. Likuifaksi biasanya terjadi pada tanah bergranular misalnya tanah pasir yang tidak padat dan peristiwa ini bisa mengakibatkan penurunan tanah yang signifikan"

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Cukup jelas

Ayat (10)

Cukup jelas

Pasal 52

Ayat (1)

Sistem proteksi akti merupakan proteksi harta benda terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam kebakaran dalam melaksanakan operasi pemadaman antara lain alarm kebakaran, hidran kebakaran di dalam dan di luar gedung, alat pemadam api ringan dan/atau sprinkler Sistem proteksi pasif merupakan proteksi terhadap penghuni dan harta

benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dari kerugian saat kebakaran

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

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

a. bangunan umum termasuk apartemen, yang berpenghuni minimal 250 orang, atau yang memiliki luas minimal 2.500 m², atau mempunyai ketinggian bangunan gedung lebih dari 2 lantai;

b. khusus bangunan rumah sakit yang memiliki lebih dari 40 tempat tidur rawat inap, terutama dalam mengidentifikasi dan mengimplementasikan secara proaktif proses penyelamatan jiwa manusia;

c. khusus bangunan industri yang menggunakan, menyimpan, atau memroses bahan berbahaya dan beracun atau bahan cair dan gas mudah terbakar, atau yang memiliki luas bangunan minimal 2.500 m², atau beban hunian minimal 250 orang, atau dengan luas areal/site minimal 5.000 m².

Pasal 53

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 54

Cukup jelas

Pasal 55

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 56

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

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

Pasal 64
Ayat (1) Cukup jelas
Ayat (2) Cukup jelas

Pasal 65
Ayat (1) Cukup jelas
Ayat (2) Cukup jelas

Pasal 66
Ayat (1) Cukup jelas
Ayat (2) Cukup jelas
Ayat (3) Cukup jelas
Ayat (4) Cukup jelas
Ayat (5) Cukup jelas
Ayat (6) Cukup jelas

Pasal 67
Ayat (1) Cukup jelas
Ayat (2) Cukup jelas
Ayat (3) Cukup jelas
Ayat (4) Cukup jelas

Pasal 68
Cukup jelas

Pasal 69
Ayat (1) Cukup jelas
Ayat (2) Cukup jelas
Ayat (3)

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

Ayat (4) Cukup jelas
Ayat (5) Cukup jelas
Ayat (6) Cukup jelas

Pasal 70
Ayat (1) Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 71

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan 'prasarana dan/atau sarana umum' seperti jalur kanal atau jalur hijau atau sejenisnya

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan 'dibawah air' yaitu bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan air

Yang dimaksud dengan 'diatas air' yaitu bangunan gedung yang dibangun berada diatas permukaan air, baik secara mengapung (mengikuti naik turunnya permukaan air) maupun menggunakan panggung (tidak mengikuti naik turunnya permukaan air).

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 72

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 73

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

Pasal 74

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 75

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 76

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 77

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 78

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Pasal 79

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Ayat (6)
Cukup jelas

Ayat (7)
Cukup jelas

Pasal 80

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

Pasal 81

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 82

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Pasal 83

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Yang dimaksud dengan pejabat yang berwenang adalah pejabat yang menjalankan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.

Ayat (5)
Cukup jelas

Ayat (6)
Cukup jelas

Pasal 84
Cukup jelas

Pasal 85
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 86
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
huruf a.

Yang dimaksud dengan retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung adalah dana yang dipungut oleh Pemerintah Kabupaten Buleleng atas pelayanan yang diberikan dalam rangka pembinaan melalui IMB untuk biaya pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan proses penerbitan IMB.

huruf b.

Yang dimaksud dengan retribusi administrasi bangunan gedung adalah dana yang dipungut oleh Pemerintah Kabupaten Buleleng atas pelayanan yang diberikan untuk biaya proses administrasi yang meliputi pemecahan dokumen IMB, pembuatan duplikat, pemutahiran data atas permohonan pemilik bangunan gedung dan/atau perubahan non teknis lainnya.

huruf c.

Retribusi penyediaan formulir permohonan IMB termasuk biaya pendaftaran bangunan gedung.

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 87
Ayat (1)
Cukup jelas

- Ayat (2)
Cukup jelas
- Pasal 88
Ayat (1)
Cukup jelas
- Ayat (2)
Cukup jelas
- Ayat (3)
Cukup jelas
- Ayat (4)
Cukup jelas
- Ayat (5)
Cukup jelas
- Pasal 89
Cukup jelas
- Pasal 90
Ayat (1)
Cukup jelas
- Ayat (2)
huruf a.
tanda bukti status hak atas tanah antara lain dapat terdiri atas:
1) sertifikat tanah, surat keputusan pemberian hak penggunaan atas tanah, surat kavling, fatwa tanah dan rekomendasi dari kantor Badan Pertanahan Nasional, surat girik/petuk/akta jual beli, surat kohir verponding Indonesia.
2) surat perjanjian pemanfaatan/penggunaan tanah.
3) data kondisi/data teknis tanah yang memuat informasi mengenai gambar/peta lokasi, batas-batas tanah, luas tanah, data bangunan.
- huruf b.
Surat bukti status kepemilikan bangunan gedung berupa dokumen keterangan dari pemilik yang memuat informasi mengenai identitas pemilik, keterangan mengenai data bangunan gedung dan keterangan mengenai perolehan bangunan gedung.
- huruf c.
Dokumen/surat terkait dapat berupa SIPPT untuk pembangunan di atas tanah dengan luas tertentu, dokumen AMDAL/UPL/UKL, rekomendasi teknis terkait bangunan gedung di atas/di bawah sarana/prasarana umum.
- Ayat (3)
Cukup jelas
- Ayat (4)
Cukup jelas
- Ayat (5)
Cukup jelas
- Ayat (6)
huruf a.
Rencana teknik pada huruf a angka (1) terdiri atas:
1) Gambar pra rencana bangunan gedung, terdiri atas gambar site plan/ situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
2) Spesifikasi teknis bangunan gedung.
Rencana teknik pada huruf a angka (2) terdiri atas:

- 1) Gambar pra rencana bangunan gedung, terdiri atas gambar site plan/ situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
- 2) Spesifikasi teknis bangunan gedung;
- 3) Rancangan arsitektur bangunan gedung;
- 4) Rancangan struktur;
- 5) Rancangan utilitas secara sederhana.

Rencana teknik pada huruf a angka (3) terdiri atas:

- 1) Gambar rencana arsitektur terdiri atas gambar site plan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan dan spesifikasi umum finishing bangunan gedung;
- 2) Gambar rancangan struktur;
- 3) Gambar rancangan utilitas;
- 4) Spesifikasi umum bangunan gedung;
- 5) Perhitungan struktur untuk bangunan 2 lantai atau lebih dan/atau dengan bentang lebih dari 6 meter;
- 6) Perhitungan kebutuhan utilitas.

huruf b.

Rencana teknik pada huruf b terdiri atas:

- 1) Gambar rencana arsitektur terdiri atas gambar site plan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan dan spesifikasi umum finishing bangunan gedung;
- 2) Gambar rancangan struktur;
- 3) Gambar rancangan utilitas;
- 4) Spesifikasi umum bangunan gedung,
- 5) Perhitungan struktur untuk bangunan 2 lantai atau lebih dan/atau dengan bentang lebih dari 6 meter;
- 6) Perhitungan kebutuhan utilitas.

huruf c.

Rencana teknik pada huruf c terdiri atas:

- 1) Gambar rencana arsitektur terdiri atas gambar site plan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan dan spesifikasi umum finishing bangunan gedung;
- 2) Gambar rancangan struktur;
- 3) Gambar rancangan utilitas;
- 4) Spesifikasi umum bangunan gedung;
- 5) Struktur untuk bangunan 2 lantai atau lebih dan/atau dengan bentang lebih dari 6 meter;
- 6) Perhitungan kebutuhan utilitas;
- 7) Rekomendasi instansi terkait.

huruf d.

Rencana teknik pada huruf d terdiri atas:

- 1) Gambar rencana arsitektur terdiri atas gambar site plan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan dan spesifikasi umum finishing bangunan gedung;
- 2) Gambar rancangan struktur;
- 3) Gambar rancangan utilitas;
- 4) Spesifikasi umum bangunan gedung;
- 5) Perhitungan struktur untuk bangunan 2 lantai atau lebih dan/atau dengan bentang lebih dari 6 meter;
- 6) Perhitungan kebutuhan utilitas;
- 7) Rekomendasi instansi terkait;
- 8) Persyaratan dari negara bersangkutan.

- Pasal 91
Ayat (1) Cukup jelas
Ayat (2) Cukup jelas
Ayat (3) Cukup jelas
Ayat (4) Cukup jelas
Ayat (5) Cukup jelas
Ayat (6) Cukup jelas

Ayat (7) Cukup jelas
- Pasal 92
Ayat (1) Cukup jelas
Ayat (2) Cukup jelas
- Pasal 93
Ayat (1) Cukup jelas

Ayat (2) Cukup jelas
Ayat (3) Cukup jelas
Ayat (4) Cukup jelas
- Pasal 94
Ayat (1) Cukup jelas
Ayat (2) Cukup jelas
Ayat (3) Cukup jelas
Ayat (4) Cukup jelas
Ayat (5) Cukup jelas
Ayat (6) Cukup jelas
- Pasal 95
Ayat (1) Cukup jelas
Ayat (2) Cukup jelas
Ayat (3) Cukup jelas
Ayat (4) Cukup jelas
- Pasal 96
Ayat (1) huruf a. butir 7

Yang dimaksud dengan mengubah bangunan sementara adalah memperbaiki bangunan gedung yang sifatnya sementara dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula.

huruf b.

Cukup jelas

huruf c.

Cukup jelas

huruf d.

Pagar halaman yang sifatnya sementara antara lain pagar halaman pembatas pada kegiatan konstruksi pembangunan bangunan gedung.

huruf e.

Yang dimaksud bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu antara lain gedung untuk pameran.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 97

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 98

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan 'peraturan perundang-undangan' yaitu peraturan perundang-undangan bidang jasa konstruksi yaitu UU No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, PP No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, serta peraturan turunannya yang berkaitan

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 99

Cukup jelas

Pasal 100

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 101

Ayat (1)

Cukup jelas

- Ayat (2) Cukup jelas
- Ayat (3) Cukup jelas
- Ayat (4) Cukup jelas
- Ayat (5) Cukup jelas
- Ayat (6) Cukup jelas
- Pasal 102
 - Ayat (1) Cukup jelas
 - Ayat (2) Cukup jelas
- Pasal 103
 - Cukup jelas
- Pasal 104
 - Ayat (1) Cukup jelas
 - Ayat (2) Pemerintah daerah dimaksudkan sebagai instansi teknis yang menjalankan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung
 - Ayat (3) Cukup jelas
 - Ayat (4) Pemerintah daerah dimaksudkan sebagai instansi teknis yang menjalankan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.
- Pasal 105
 - Ayat (1) Cukup jelas
 - Ayat (2) Cukup jelas
 - Ayat (3) Cukup jelas
- Pasal 106
 - Ayat (1) Cukup jelas
 - Ayat (2) Cukup jelas
 - Ayat (3) Cukup jelas
 - Ayat (4) Cukup jelas
 - Ayat (5) Cukup jelas
- Pasal 107
 - Ayat (1) Cukup jelas
 - Ayat (2) Cukup jelas
 - Ayat (3) Cukup jelas
- Pasal 108

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

Pasal 109

Ayat (1)
Yang dimaksud dengan pendataan bangunan gedung adalah kegiatan inventarisasi data umum, data teknis, data status riwayat dan gambar *legger* bangunan ke dalam *database* bangunan gedung.

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Pasal 110

Cukup jelas

Pasal 111

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 112

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 113

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Pasal 114

- Ayat (1)
 - Cukup jelas
- Ayat (2)
 - Cukup jelas
- Ayat (3)
 - Cukup jelas
- Ayat (4)
 - Cukup jelas
- Pasal 115
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
 - Ayat (3)
 - Cukup jelas
 - Ayat (4)
 - Cukup jelas
 - Ayat (5)
 - Cukup jelas
 - Ayat (6)
 - Cukup jelas
 - Ayat (7)
 - Cukup jelas
- Pasal 116
 - Cukup jelas
- Pasal 117
 - Cukup jelas
- Pasal 118
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Yang dimaksud 'peraturan perundang-undangan' yaitu peraturan perundangan mengenai cagar budaya yaitu UU no. 11 Tahun 2010 serta peraturan turunannya
- Pasal 119
 - Ayat (1)
 - Cukup jelas
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas
 - Ayat (3)
 - Cukup jelas
 - Ayat (4)
 - Cukup jelas
 - Ayat (5)
 - Yang dimaksud dengan instansi terkait adalah instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan.
 - Ayat (6)
 - Cukup jelas
- Pasal 120
 - Ayat (1)
 - Yang dimaksud 'peraturan perundang-undangan' yaitu peraturan perundangan mengenai cagar budaya yaitu UU no. 11 Tahun 2010 serta peraturan turunannya
 - Ayat (2)
 - Cukup jelas

Ayat (3) Cukup jelas
Ayat (4) Cukup jelas
Ayat (5) Cukup jelas
Ayat (6) Cukup jelas
Pasal 121
Ayat (1) Cukup jelas
Ayat (2) Cukup jelas
Pasal 122
Ayat (1) Cukup jelas
Ayat (2) Cukup jelas
Ayat (3) Cukup jelas
Pasal 123
Ayat (1) Cukup jelas
Ayat (2) Cukup jelas
Ayat (3) Cukup jelas
Ayat (4) Cukup jelas
Ayat (5) Cukup jelas
Ayat (6) Cukup jelas
Pasal 124
Ayat (1) Cukup jelas
Ayat (2) Cukup jelas
Ayat (3) Cukup jelas
Ayat (4) Cukup jelas
Pasal 125
Ayat (1) Cukup jelas
Ayat (2) Cukup jelas
Ayat (3) Cukup jelas
Pasal 126
Ayat (1) Cukup jelas
Ayat (2) Cukup jelas
Ayat (3) Cukup jelas

- Ayat (4) Cukup jelas
- Pasal 127
- Ayat (1) Cukup jelas
- Ayat (2) Cukup jelas
- Ayat (3) Cukup jelas
- Ayat (4) Cukup jelas
- Ayat (5) Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan terkait antara lain adalah UU Nomor 24 tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana, PP Nomor 21 tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana, Keputusan Presiden Nomor 3 tahun 2001 tentang Badan Koordinasi Penanggulangan Bencana dan Penanganan Pengungsi.
- Pasal 128
- Ayat (1) Cukup jelas
- Ayat (2) Cukup jelas
- Ayat (3) Yang dimaksud dengan fasilitas penyediaan air bersih adalah penyediaan air bersih yang kualitasnya memadai untuk diminum serta digunakan untuk kebersihan pribadi atau rumah tangga tanpa menyebabkan risiko bagi kesehatan. Yang dimaksud dengan fasilitas sanitasi adalah fasilitas kebersihan dan kesehatan lingkungan yang berkaitan dengan saluran air (drainase), pengelolaan limbah cair dan/atau padat, pengendalian vektor dan pembuangan tinja.
- Ayat (4) Cukup jelas
- Pasal 129
- Ayat (1) Penentuan kerusakan bangunan gedung dilakukan oleh pengkaji teknis.
- Ayat (2) Yang dimaksud dengan rehabilitasi adalah perbaikan dan pemulihan semua aspek pelayanan publik atau masyarakat sampai tingkat yang memadai pada wilayah pasca bencana dengan sasaran utama untuk normalisasi atau berjalannya secara wajar semua aspek pemerintahan dan kehidupan masyarakat pada wilayah pascabencana.
- Ayat (3) Yang dimaksud rumah masyarakat adalah rumah tinggal berupa rumah individual atau rumah bersama yang berbentuk bangunan gedung dengan fungsi sebagai hunian warga masyarakat yang secara fisik terdiri atas komponen bangunan gedung, pekarangan atau tempat berdirinya bangunan dan utilitasnya. Yang dimaksud dengan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat adalah

bantuan Pemerintah atau Pemerintah Kabupaten Buleleng sebagai stimulan untuk membantu masyarakat memperbaiki rumahnya yang rusak akibat bencana agar dapat dihuni kembali.

Ayat (4)

Bantuan perbaikan disesuaikan dengan kemampuan anggaran Pemerintah Kabupaten Buleleng.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Yang dimaksud dengan pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah adalah Kepala Kecamatan atau Kepala Kelurahan/Desa.

Ayat (10)

Proses peran masyarakat dimaksudkan agar:

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

Ayat (11)

Cukup jelas

Ayat (12)

Cukup jelas

Pasal 130

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

Pasal 131

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 132

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam hal di Kabupaten Buleleng tidak tersedia tenaga ahli yang kompeten untuk ditunjuk sebagai anggota TABG dapat menggunakan tenaga ahli dari Kabupaten lain terdekat.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas
Ayat (6)
Cukup jelas

Pasal 133
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 134
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 135
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Yang dimaksud 'peraturan perundangan' yaitu UU No. 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara dan PP No. 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah serta peraturan turunannya
Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 136
huruf a.
Cukup jelas
huruf b.
Cukup jelas
huruf c.
Cukup jelas
huruf d.
Yang dimaksud dengan pengajuan gugatan perwakilan adalah gugatan perdata yang diajukan oleh sejumlah orang (jumlah tidak banyak misalnya satu atau dua orang) sebagai perwakilan kelas mewakili kepentingan mereka sekaligus mewakili pihak yang dirugikan sebagai korban yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antar wakil kelompok dan anggota kelompok dimaksud.

Pasal 137
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2) huruf a.
Yang dimaksud dengan objektif adalah bukan sensasi.
Ayat (3)
Yang dimaksud dengan masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli,

yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 138

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan menjaga ketertiban adalah sikap perseorangan untuk ikut menciptakan ketenangan, kebersihan dan kenyamanan serta sikap mencegah perbuatan kelompok yang mengarah pada perbuatan kriminal dengan melaporkannya kepada pihak yang berwenang.

Yang dimaksud dengan mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung adalah perbuatan perseorangan atau kelompok yang menjurus pada perbuatan negatif yang dapat berpengaruh keandalan bangunan gedung seperti merusak, memindahkan dan/atau menghilangkan peralatan dan perlengkapan bangunan gedung.

Yang dimaksud dengan mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung adalah perbuatan perseorangan atau kelompok yang menjurus pada perbuatan negatif yang berpengaruh pada proses penyelenggaraan bangunan gedung seperti menghambat jalan masuk ke lokasi atau meletakkan benda-benda yang dapat membahayakan keselamatan manusia dan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 139

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 140

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 141

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan bangunan gedung tertentu terdiri atas bangunan umum dan bangunan khusus.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Masyarakat yang diundang dapat terdiri atas perseorangan, kelompok masyarakat, organisasi kemasyarakatan, masyarakat ahli, dan/atau masyarakat hukum adat.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 142

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Sesuai dengan surat edaran Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Bantuan pembiayaan oleh Pemerintah Kabupaten Buleleng pada gugatan perwakilan dapat dilakukan misalnya apabila gugatan tersebut mewakili rakyat miskin yang menggugat kelompok tertentu yang secara ekonomi lebih kuat.

Pasal 143

Cukup jelas

Pasal 144

Cukup jelas

Pasal 145

Cukup jelas

Pasal 146

Cukup jela

Pasal 147

Cukup jelas

Pasal 148

Cukup jelas

Pasal 149

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 150

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 151
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 152
Cukup jelas

Pasal 153
Cukup jelas

Pasal 154
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 155
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 156
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 157
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 158
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Ayat (6)
Cukup jelas

Ayat (7)
Cukup jelas

Ayat (8)
Cukup jelas

Cukup jelas
Ayat (9)

Cukup jelas
Ayat (10)

Cukup jelas
Ayat (11)

Cukup jelas
Ayat (12)

Cukup jelas
Pasal 159
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BULELENG NOMOR 1.

LAMPIRAN
 PERATURAN DAERAH KABUPATEN BULELENG
 NOMOR :
 TANGGA :
 TENTANG : BANGUNAN GEDUNG

PRINSIP – PRINSIP ARSITEKTUR TRADISIONAL
 PRINSIP – PRINSIP TATA RUANG

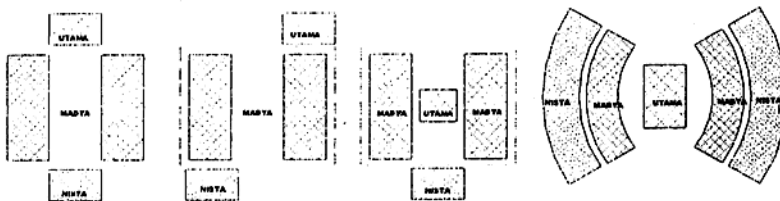
INTEGRASI DAN SERASI DENGAN LINGKUNGAN



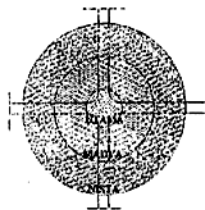
PRINSIP TATA RUANG PEKARANGAN

KAJA/TIMUR/CORE	KAJA=UTARA (BALI SELATAN)	KAJA=SELATAN (BALI UTARA)	KAJA/TIMUR/CORE
KAJA/TIMUR/CORE POLA TRI MANDALA	POLA SANGA MANDALA TIPE I (BERKEMBANGAN DARI POLA TRI MANDALA)	POLA SANGA MANDALA TIPE II (BERKEMBANGAN DARI POLA TRI MANDALA)	POLA SANGA MANDALA TIPE III (TRANSFORMASI DARI KONSEP DEWATA/NAWA SANGA)

PRINSIP TATA RUANG DESA

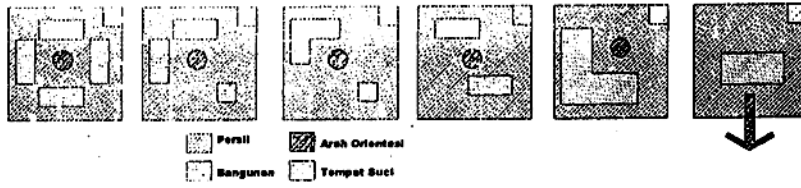


PRINSIP TATA RUANG KOTA

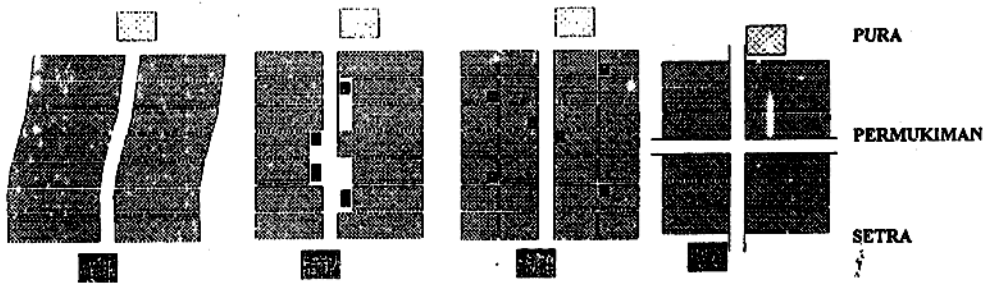


LAMPIRAN
 PERATURAN DAERAH KABUPATEN BULELENG
 NOMOR :
 TANGGA :
 TENTANG : BANGUNAN GEDUNG

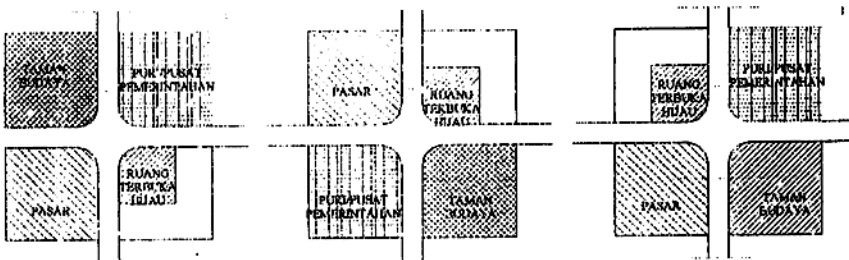
PRINSIP – PRINSIP TATA LETAK



PRINSIP TATA LETAK PADA WILAYAH DESA



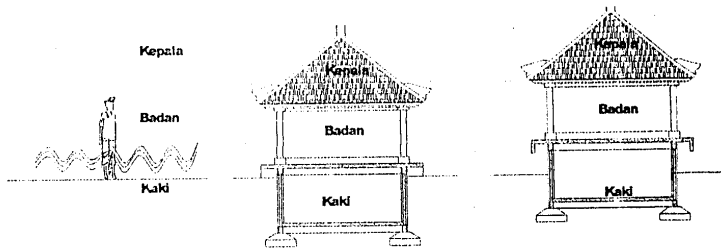
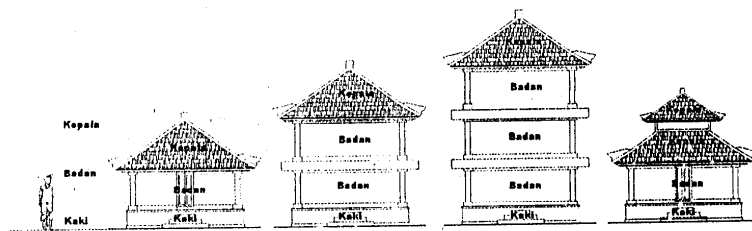
PRINSIP TATA LETAK PADA PUSAT KOTA



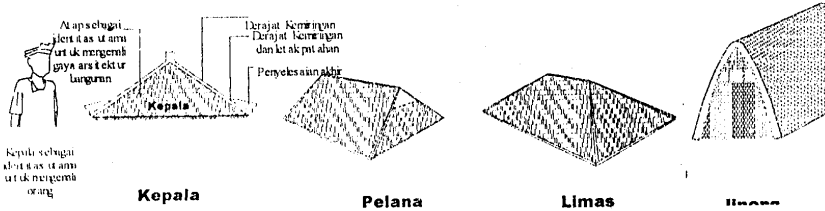
LAMPIRAN
 PERATURAN DAERAH KABUPATEN BULELENG
 NOMOR :
 TANGGA :
 TENTANG : BANGUNAN GEDUNG

PRINSIP – PRINSIP BENTUK BANGUNAN

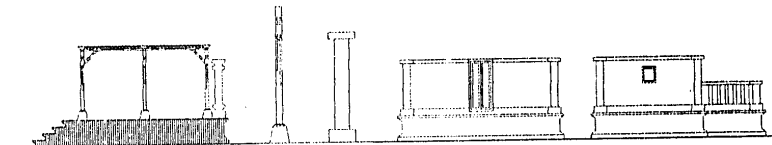
KEDUDUKAN DAN SUSUNAN PROPORSIONAL BAGIAN-BAGIAN BANGUNAN



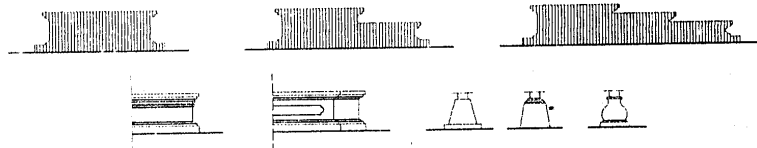
PRINSIP-PRINSIP BENTUK KEPALA BANGUNAN BALI



PRINSIP-PRINSIP BENTUK BADAN BANGUNAN BALI



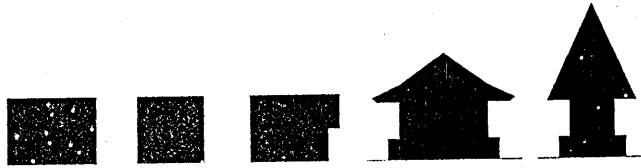
PRINSIP-PRINSIP BENTUK KAKI BANGUNAN BALI



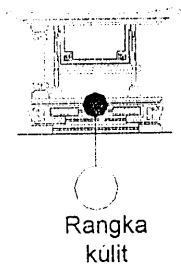
LAMPIRAN
 PERATURAN DAERAH KABUPATEN BULELENG
 NOMOR :
 TANGGA :
 TENTANG : BANGUNAN GEDUNG

PRINSIP – PRINSIP BENTUK STRUKTUR

BENTUK MASSA



SIFAT STRUKTUR

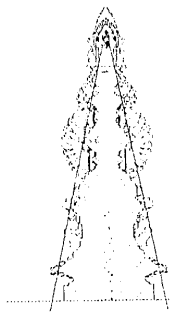


Kesan Titik Berat

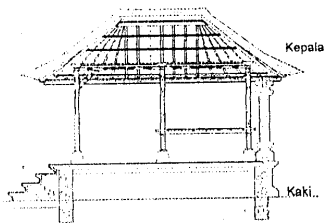


Rasa Stabil

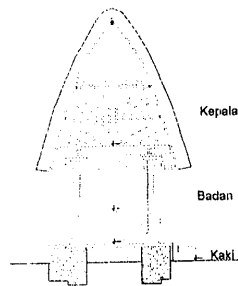
SISTEM STRUKTUR



STRUKTUR MASIF



STRUKTUR MASIF DAN RANGKA

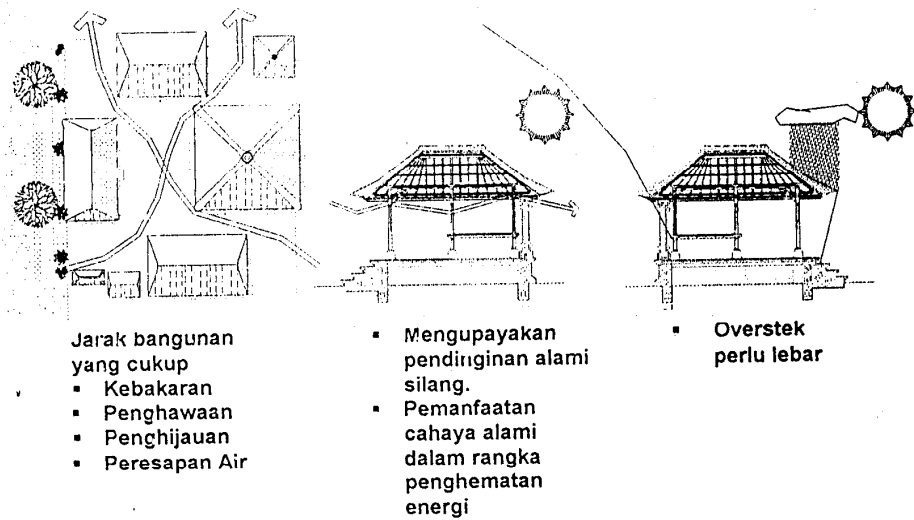


STRUKTUR RANGKA

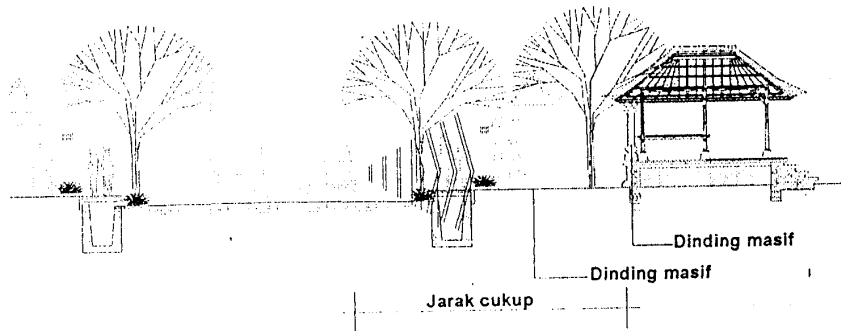
LAMPIRAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BULELENG
NOMOR :
TANGGA :
TENTANG : BANGUNAN GEDUNG

PRINSIP – PRINSIP UTILITAS DAN ERGONOMI

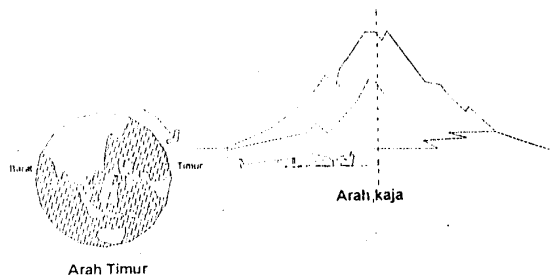
SISTEM UTILITAS



ERGONOMI



ARAH TIDUR

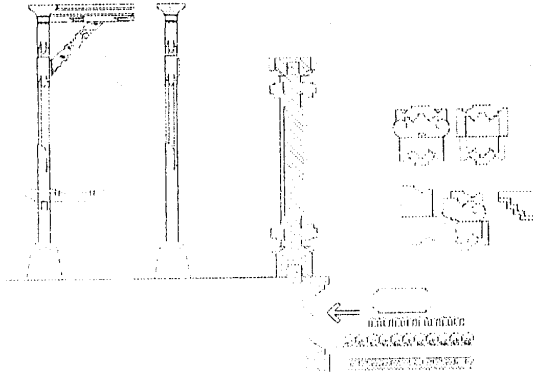


LAMPIRAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BULELENG
NOMOR :
TANGGA :
TENTANG : BANGUNAN GEDUNG

PRINSIP – PRINSIP ORNAMEN DAN BAHAN

PRINSIP ORNAMEN

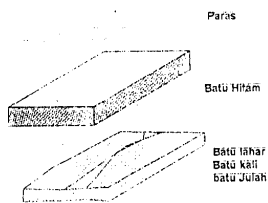
MENGUTAMAKAN ORNAMEN KHAS BALI TERMASUK YANG SUDAH DIANGGAP MILIK BALI



PRINSIP BAHAN

MENGUTAMAKAN BAHAN LOKAL/YANG ADA DI SEKITARNYA

Bahan Lokal



Sifat dari bahan

