



**BUPATI PULAU MOROTAI
PROVINSI MALUKU UTARA**

PERATURAN DAERAH KABUPATEN PULAU MOROTAI

NOMOR 1 TAHUN 2015

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PULAU MOROTAI,

Menimbang : a. bahwa untuk menindaklanjuti perintah yang diamanahkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung perlu pengaturan tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Pulau Morotai;

b. bahwa untuk mengendalikan pembangunan agar sesuai dengan Rencana Wilayah Kabupaten Pulau Morotai perlu dilakukan pengendalian pemanfaatan ruang;

c. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung perlu diatur sesuai amanat Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam huruf a;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

3. Undang-Undang Nomor 46 Tahun 1999 tentang Pembentukan Propinsi Maluku Utara, Kabupaten Buru dan Kabupaten Maluku Tenggara Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 174, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3895);

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

5. Undang-Undang Nomor 53 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kabupaten Pulau Morotai di Provinsi Maluku Utara; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 nomor 190, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4937);

6. 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);

7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaga Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
10. Peraturan Daerah Nomor 7 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Kabupaten Pulau Morotai.

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN PULAU MOROTAI

dan

BUPATI PULAU MOROTAI

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH KABUPATEN PULAU MOROTAI
TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Pengertian

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Pulau Morotai
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta perangkat daerah otonom yang lain sebagai badan eksekutif daerah.
3. Bupati adalah Bupati Pulau Morotai
4. Dewan Perwakilan Rakyat daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Pulau Morotai.
5. Dinas Pekerjaan Umum adalah Dinas Pekerjaan Umum, atau Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah, atau Dinas PU Cipta Karya Kabupaten Pulau Morotai.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum atau Kepala Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah, atau Kepala Dinas PU Cipta Karya Kabupaten Pulau Morotai.
7. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
8. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.

9. Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung yang digunakan untuk keperluan dinas pemerintah / pemerintah daerah yang menjadi / akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN dan/atau APBD dan/atau sumber pembiayaan lainnya.
10. Bangunan gedung untuk kepentingan umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha baik secara langsung ataupun tidak, maupun fungsi sosial dan budaya.
11. Bangunan gedung fungsi khusus adalah bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
12. Prasarana bangunan gedung adalah konstruksi bangunan yang merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil yang sama untuk menunjang kinerja bangunan gedung sesuai dengan fungsinya seperti menara reservoir air, gardu listrik, instalasi pengolahan limbah.
13. Prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri adalah konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil, seperti menara telekomunikasi, menara saluran utama tegangan ekstra tinggi, monumen/tugu dan gerbang Kabupaten.
14. Bangunan gedung berderet adalah bangunan gedung yang terdiri dari lebih dari 2 (dua) dan paling banyak 20 (dua puluh) induk bangunan yang bergandengan dan/atau sepanjang 60 m (enam puluh meter).
15. Bangunan gedung permanen adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
16. Bangunan gedung semi permanen adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
17. Bangunan gedung sementara / darurat adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun.
18. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
19. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
20. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana Kabupaten.
21. Kavling/persil adalah suatu perpetakan tanah yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat digunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
22. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
23. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
24. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.

25. Membongkar bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari fungsi bangunan dan atau konstruksi.
26. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten (RTRW) adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten Pulau Morotai yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
27. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP) adalah penjabaran dari rencana tata ruang wilayah Kabupaten Pulau Morotai ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perKabupatenan yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
28. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (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 yang ditetapkan oleh Peraturan Bupati.
29. Kawasan Strategis adalah kawasan yang di dalamnya berlangsung kegiatan yang berpengaruh besar terhadap ekonomi, sosial, budaya dan/atau lingkungan yang dilakukan untuk mengembangkan, melestarikan, melindungi dan/atau mengkoordinasikan keterpaduan pembangunan nilai strategis suatu kawasan.
30. Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah garis pada kavling yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
31. Izin Mendirikan Bangunan gedung (IMB) adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah Kabupaten kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
32. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah Kabupaten untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
33. Retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung atau retribusi IMB adalah dana yang dipungut oleh pemerintah Kabupaten atas pelayanan yang diberikan dalam rangka pembinaan melalui penerbitan IMB untuk biaya pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penataan usaha proses penerbitan IMB.
34. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung kepada pemerintah Kabupaten.
35. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
36. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
37. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

38. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
39. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
40. Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah angka presentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
41. Tinggi bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, di tempat bangunan gedung tersebut didirikan sampai dengan titik puncak bangunan dan dinyatakan dalam satuan meter.
42. Peil lantai dasar bangunan adalah ketinggian lantai dasar yang diukur dari titik referensi tertentu yang ditetapkan.
43. Kegagalan bangunan gedung adalah kinerja bangunan gedung dalam tahap pemanfaatan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan/atau keselamatan umum.
44. Dokumen rencana teknis pembongkaran (RTB) adalah rencana teknis pembongkaran bangunan gedung dengan memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang disetujui pemerintah Kabupaten dan dilaksanakan secara tertib agar terjaga keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
45. Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
46. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas : rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
47. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
48. Persetujuan rencana teknis adalah pernyataan tertulis tentang telah dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung yang telah dinilai/dievaluasi oleh lembaga yang berwenang.
49. Pengesahan rencana teknis adalah pernyataan hukum dalam bentuk pembubuhan tanda tangan pejabat yang berwenang serta stempel/cap resmi, yang menyatakan kelayakan dokumen yang dimaksud dalam persetujuan tertulis atas pemenuhan seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung.
50. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pengawas / manajemen konstruksi termasuk pengkaji teknis bangunan dan penyedia jasa konstruksi lainnya.

51. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
52. Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung (SLF) adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah Kabupaten kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.
53. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
54. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
55. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
56. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.

Pasal 2

Fungsi Bangunan Gedung

- (1) Fungsi bangunan gedung di wilayah Kabupaten Pulau Morotai, digolongkan dalam fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagai mana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, dan rumah tinggal sementara.
- (3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi masjid termasuk didalamnya Masjid, gereja dan/atau bangunan ibadah lainnya
- (4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan/pegudangan.
- (5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan, kesehatan, laboratorium dan pelayanan umum.
- (6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.
- (7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.
- (8) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam peraturan daerah tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten.
- (9) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh pemerintah daerah dan dicantumkan dalam izin Mendirikan bangunan.
- (10) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (9) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh pemerintah daerah.

Pasal 3
Klasifikasi bangunan

- (1) Menurut fungsinya, bangunan di wilayah Kabupaten Pulau Morotai diklasifikasikan sebagai berikut:
- a. Bangunan rumah tinggal dan sejenisnya;
 - b. Bangunan keagamaan;
 - c. Bangunan perdagangan dan jasa;
 - d. Bangunan pergudangan;
 - e. Bangunan perkantoran;
 - f. Bangunan transportasi;
 - g. Bangunan pelayanan umum;
 - h. Bangunan khusus;
 - i. Bangunan Bersejarah.
- (2) Menurut umurnya, bangunan di wilayah Kabupaten Pulau Morotai diklasifikasikan sebagai berikut:
- a. Bangunan permanen;
 - b. Bangunan semi permanen;
 - c. Bangunan sementara;
- (3) Menurut wilayahnya, bangunan di wilayah Kabupaten Pulau Morotai diklasifikasikan sebagai berikut:
- a. Bangunan di kota klasifikasi I;
 - b. Bangunan di kota klasifikasi II;
 - c. Bangunan di kawasan khusus/tertentu;
 - d. Bangunan di pedesaan.
- (4) Menurut lokasinya, bangunan di wilayah Kabupaten Pulau Morotai diklasifikasikan sebagai berikut:
- a. Bangunan di tepi jalan utama;
 - b. Bangunan di tepi jalan kolektor;
 - c. Bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal);
 - d. Bangunan di jalan lingkungan;
 - e. Bangunan di tepi jalan desa;
 - f. Bangunan di tepi jalan setapak;
- (5) Menurut ketinggiannya, bangunan di wilayah Kabupaten Pulau Morotai diklasifikasikan sebagai berikut:
- a. Bangunan bertingkat rendah (satu s.d dengan dua lantai);
 - b. Bangunan bertingkat sedang (tiga s.d empat lantai);
- (6) Menurut luasnya, bangunan di wilayah Kabupaten Pulau Morotai diklasifikasikan sebagai berikut:
- a. Bangunan dengan luas kurang dari 100 m²;
 - b. Bangunan dengan luas 100 - 500 m²;
 - c. Bangunan dengan luas 500 – 1000 m²;
 - d. Bangunan dengan luas diatas 1000 m².
- (7) Menurut statusnya, bangunan di wilayah Kabupaten Pulau Morotai diklasifikasikan sebagai berikut:
- a. Bangunan pemerintah;
 - b. Bangunan swasta.

BAB II

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Umum

Pasal 4

- (1) Setiap bangunan gedung harus dibangun, dimanfaatkan, dilestarikan, dan/atau dibongkar sesuai dengan persyaratan bangunan gedung, dan peraturan pelaksanaannya, termasuk pedoman dan standar teknisnya;
- (2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi agar bangunan dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan;
- (3) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis, baik persyaratan tata bangunan maupun persyaratan keandalan bangunan gedung, agar bangunan gedung laik fungsi dan layak huni, serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- (4) Pemenuhan persyaratan teknis disesuaikan dengan fungsi, klasifikasi, dan tingkat permanensi bangunan gedung.

Bagian Kedua

Persyaratan Administrasi

Pasal 5

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi, yang meliputi;
 - a. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah
 - b. Status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. Izin Mengubah bangunan gedung;
- (2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (3) Pemerintah daerah melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

Pasal 6

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (1) butir a, adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/ kepemilikan tanah, seperti hak milik, HGB, HGU, HPL, dan hak pakai, atau status hak atas tanah lainnya yang berupa akta/bukti ke-pemilikan lainnya.
- (2) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) butir a. pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan bangunan gedung.

Pasal 7

- (1) Status kepemilikan atas gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (1) butir b. merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (2) Pendataan, termasuk pendaftaran bangunan gedung, dilakukan pada saat proses perizinan Mengubah bangunan gedung dan secara periodik, yang dimaksud untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan bangunan gedung, dan sistem informasi.

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

Pasal 8

- (1) Izin Mengubah bangunan (IMB) dimaksud dalam pasal 5 ayat (1) butir c. adalah surat dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat Mengubah bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (2) IMB dimaksud untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Pulau Morotai, dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib bangunan;
- (3) Orang, badan/lembaga sebelum Mengubah bangunan gedung di wilayah Kabupaten Pulau Morotai, diwajibkan mengajukan permohonan kepada Bupati untuk mendapatkan IMB.

Bagian ketiga Persyaratan Tata Bangunan

Paragraf 1 Peruntukan dan Intensitas Bangunan

Pasal 9 Peruntukan lokasi

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur di dalam:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pulau Morotai
 - b. Rencana Rinci Tata Ruang Kabupaten Pulau Morotai
 - c. Rencana Tata Ruang bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan;
- (2) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan Dinas terkait;
- (3) Setiap pihak yang memerlukan informasi tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya, dapat memperolehnya secara Cuma-Cuma pada Dinas terkait;
- (4) Untuk membangun di atas jalan umum, saluran, atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasana jaringan kota, atau di bawah/di atas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan khusus dari Bupati;

Pasal 10 Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan;
- (2) Koefisien Dasar bangunan (KDB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan;

- (3) Ketentuan besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kabupaten atau yang diatur dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain didalam RTRW, RDTR dan RTBL ditentukan KDB maksimum 60%.

Pasal 11
Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

- (1) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum;
- (2) Ketentuan besarnya KLB pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain didalam RTRW, RDTR dan RTBL ditentukan KLB maksimum 200%.

Pasal 12
Koefisien Daerah Hijau (KDH)

- (1) Koefisien daerah Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (3) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain didalam RTRW, RDTR dan RTBL ditentukan KDH minimum 20%.

Pasal 13
Ketinggian Bangunan

- (1) Ketinggian bangunan ditentukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang;
- (2) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Kepala DPU dengan pertimbangan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya;
- (3) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai (20M) dan selebihnya harus berjarak dengan persil tetangga.
- (4) Apabila bangunan diatas dari 4 (empat) lantai perlu persetujuan Bupati setelah menerima pertimbangan dari instansi teknis

Pasal 14
Garis Sempadan

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/tepi sungai/tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai/kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kapling/kawasan;
- (2) Letak garis sempadan fondasi bangunan terluar tersebut ayat (1), bilangan tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dari tepi jalan /pagar;
- (3) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar tersebut ayat (1), untuk daerah pantai, bilamana tidak ditentukan lain adalah 100 meter dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan;

- (4) Untuk lebar jalan/sungai yang kurang dari 5 meter, letak garis sempadan adalah 2,5 meter dihitung dari tepi jalan/pagar;
- (5) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 meter dari batas kapling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan;
- (6) Garis terluar suatu teritis/*overstock* yang menghadap kearah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang perbatasan dengan tetangga;
- (7) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu teritis/*overstock* harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah;
- (8) Dilarang menempatkan lubang angin/ventilasi/ jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga;
- (9) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan.

Pasal 15
Garis Sempadan/pantai/sungai

- (1) Garis sempadan untuk bangunan gedung yang dibangun di tepi pantai/danau/sungai, apabila tidak ditentukan lain adalah sebesar 100 m dari garis pasang tertinggi untuk bangunan gedung di tepi pantai, dan 50 m untuk bangunan gedung di tepi danau/sungai.
- (2) Besarnya garis sempadan pantai/danau/sungai di luar ayat (1) ditetapkan oleh Bupati setelah mendengar pertimbangan para ahli.

Pasal 16
Jarak Antar Bangunan

- (1) Jarak antara masa/blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kapling atau antara kapling minimum adalah 4 meter;
- (2) Setiap bangunan harus mempunyai jarak masa/blok bangunan dengan bangunan di sekitarnya sekurang-kurangnya 6 (enam) meter dan 3 (tiga) meter dengan batas kapling;
- (3) Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai jarak antara masa/blok bangunan yang dengan lainnya tambah dengan 0.5 meter.
- (4) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antara bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Paragraf 2
Arsitektur Bangunan Gedung
Pasal 17

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat seperti bentuk bangunan tradisonal Bangsa.
- (2) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada disekitarnya.
- (3) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya

Pasal 18

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas;
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan;
- (3) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun/ berada diatas sungai/ saluran/ selokan/ parit pengairan;
- (4) Khusus untuk daerah-daerah tertentu, yang mempunyai sungai dengan lebar > 50 m, pembangunan bangunan di atas sungai dimungkinkan dengan struktur bangunan khusus dan harus mendapat persetujuan dari Bupati setelah mendengar pendapat para ahli dengan tetap mempertimbangkan tidak mengganggu fungsi sungai dan merusak lingkungan.

Paragraf 3

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 19

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap pemohon yang akan mengajukan permohonan Izin Mengubah Bangunan, yang mempunyai jenis Usaha atau Kegiatan Bangunan arealnya sama atau lebih besar dari 5 (lima) hektar, diwajibkan untuk melengkapi persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (3) Setiap pemohon yang akan mengajukan permohonan IMB yang menimbulkan dampak yang dapat diatasi dengan teknologi diwajibkan untuk melengkapi persyaratan UPL,UKL dan atau SPPL;
- (4) Pelaksanaan dan pengawasan terhadap Analisa Mengenai Dampak Lingkungan ditangani oleh Instansi Terkait.
- (5) Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenakan sanksi hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan Izin Mengubah Bangunannya dapat dicabut oleh Bupati.

Paragraf 4

Rencana tata bangunan dan lingkungan

Pasal 20

- (1) Persyaratan tata bangunan untuk suatu kawasan lebih lanjut akan disusun dan ditetapkan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL);
- (2) Dalam menyusun RTBL Pemerintah Daerah akan mengikutsertakan masyarakat, pengusaha, dan para ahli agar didapat RTBL yang sesuai dengan kondisi kawasan dan masyarakat setempat;
- (3) RTBL disusun berdasarkan yang telah ditetapkan dan akan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun atau disesuaikan;
- (4) RTBL digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu lingkungan/kawasan, menindaklanjuti rencana rinci tata ruang dalam rangka perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan dari aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan lingkungan bangunan gedung termasuk ekologi dan kualitas visual.

Bagian Keempat
Persyaratan Kendalan Bangunan Gedung

Paragraf 1
Persyaratan Keselamatan
Pasal 21
Ketahanan Konstruksi

- (1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan dari segi struktur;
- (2) Peraturan/standar teknik yang harus dipakai ialah peraturan/standar teknik yang berlaku di Indonesia yang meliputi SNI tentang Tata Cara, Spesifikasi, dan Metode uji yang berkaitan dengan bangunan gedung;
- (3) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, dan getaran dan gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku;
- (4) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku;
- (5) Setiap bangunan bertingkat lebih dari dua lantai, dalam pengajuan perizinan Mengubah bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku;
- (6) Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun/akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

Pasal 22
Ketahanan Terhadap Bahaya Kebakaran

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, seperti bangunan peribadatan, bangunan perkantoran, bangunan pasar/pertokoan, bangunan perhotelan, bangunan kesehatan, bangunan pendidikan, bangunan gedung pertemuan, bangunan pelayanan umum, dan bangunan industri, serta bangunan hunian susun harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran, baik sistem proteksi.
- (2) Pemenuhan persyaratan ketahanan terhadap bahaya kebakaran mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku, yaitu:
 - a. Standar Nasional Indonesia (SNI)/SKBI tentang pencegahan dan pengurangan bahaya pada bangunan rumah dan gedung;
 - b. Ketentuan atau standar lain yang berlaku;

Pasal 23
Persyaratan Bahan Bangunan

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi setempat;
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya;
- (3) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku;

- (4) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya;
- (5) Pengecualian dari ketentuan ayat (1) harus mendapat rekomendasi dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk olehnya.

Paragraf 2

Pasal 24 Jaringan Air Bersih

- (1) Jenis, mutu, sifat, bahan, dan peralatan instalasi air minum harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku;
- (2) Pemeliharaan sistem dan penempatan instalasi air minum harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan;
- (3) Pengadaan air minum diambil dari PDAM atau dari sumber yang dibenarkan secara resmi oleh yang berwenang;
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air bersih mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 25 Jaringan Air Hujan

- (1) Pada dasarnya air hujan harus dibuang atau dialirkan ke saluran umum kota;
- (2) Jika hal dimaksud ayat (1) pasal ini tidak mungkin, berhubungan belum tersedianya saluran umum kota ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum;
- (3) Saluran air hujan;
 - a. Dalam tiap-tiap pekarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan
 - b. Saluran tersebut di atas harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik;
 - c. Air hujan yang jatuh di atas atap harus segera disalurkan ke saluran di atas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka;
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 26 Jaringan Air kotor

- (1) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku;
- (2) Pembuangan air kotor yang dimaksud ayat (1) dapat dialirkan ke saluran umum kota;

- (3) Jika dimaksud ayat (2) pasal ini tidak mungkin, berhubungan belum tersedianya saluran umum kota ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Kepala Dinas Pekerjaan umum;
- (4) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah;
- (5) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 27 **Tempat Pembuangan Sampah**

- (1) Setiap pembangunan baru/atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukan sebagai tempat kediaman diharuskan memperlengkapi dengan tempat/ kotak/ lobang pembuangan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum terjamin;
- (2) Dalam hal pada lingkungan di Daerah perkotaan yang merupakan kotak-kotak sampah induk, maka sampah dapat ditampung untuk diangkut oleh petugas Dinas Kebersihan;
- (3) Dalam hal jauh dari kotak sampah induk Dinas Kebersihan maka sampah-sampah dapat dibakar dengan cara-cara yang aman atau dengan cara lainnya;
- (4) Perencanaan dan instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 28 **Penghawaan Dalam Bangunan**

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/ buatan, sesuai dengan fungsinya;
- (2) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang;
- (3) Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku;
- (4) Ventilasi alami pada suatu ruangan dapat berasal dari jendela, bukaan, pintu ventilasi atau sarana lainnya dari ruangan yan bersebelahan;
- (5) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5% dari luas lantai ruangan yang berventilasi;
- (6) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang ada tidak dapat memenuhi syarat;
- (7) Penempatan fan sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya;
- (8) Bilamana digunakan ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni;
- (9) Penggunaan ventilasi buatan, harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman standar teknis yang berlaku.

Pasal 29
Percahayaan dalam Bangunan

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau buatan, sesuai dengan fungsinya;
- (2) Kebutuhan pencahayaan meliputi kebutuhan pencahayaan untuk ruangan di dalam bangunan, daerah luar bangunan, jalan, taman dan daerah bagian luar lainnya, termasuk daerah di udara terbuka dimana pencahayaan dibutuhkan;
- (3) Pemanfaatan cahaya alami harus diupayakan secara optimal pada bangunan gedung, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung;
- (4) Pencahayaan buatan pada bangunan gedung harus dipilih secara fleksibel, efektif dan sesuai dengan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung, dengan mempertimbangkan efisiensi dan konservasi energi yang digunakan;
- (5) Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan/ atau buatan dalam bangunan gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 3
Persyaratan Kemudahan/ Aksesibilitas
Pasal 30

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

Pasal 31

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (2) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 32

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (2) berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna.
- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan gedung dengan jumlah lantai di atas 5 harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (lift) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung.
- (5) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 33

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (2) harus disediakan didalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal.
- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 34

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (2) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung, kecuali rumah tinggal.
- (2) Fasilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 35

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (3) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana tersebut harus memadai sesuai dengan fungsi bangunan umum tersebut.

- (3) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
- a. Sarana pencegahan dan pengurangan terhadap bahaya kebakaran;
 - b. Tempat parkir;
 - c. Sarana transportasi vertikal;
 - d. Sarana tata udara;
 - e. Fasilitas penyandang cacat;
 - f. Sarana penyelamatan.

Bagian Kelima
Persyaratan Kenyamanan dalam Bangunan
Pasal 36

- (1) Setiap bangunan yang dibangun dapat mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan di sekitar bangunan;
- (2) Dalam merencanakan kenyamanan dalam bangunan gedung harus memperhatikan:
 - a. Kenyamanan ruang gerak;
 - b. Kenyamanan hubungan antar ruang;
 - c. Kenyamanan kondisi udara;
 - d. Kenyamanan pandangan;
 - e. Kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.
- (3) Ketentuan perencanaan, pelaksanaan, operasi dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

BAB III
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama
Umum
Pasal 37

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam bab III.
- (3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Bab III, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

Bagian Kedua
Pembangunan
Pasal 38

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasannya.
- (2) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah pihak lain.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas tanah pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

- (4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh pemerintah daerah dalam bentuk izin Mengubah bangunan kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Pasal 39

- (1) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli;
- (2) Perencanaan bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum, bangunan pemerintah, atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan;
- (3) Perencana bertanggung jawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (4) Perencana bangunan terdiri atas :
 - a. Perencanaan arsitektur ;
 - b. Perencanaan konstruksi ;
 - c. Perencanaan utilitas;yang disertai dengan rencana kerja dan Syarat-Syarat Pekerjaan (RKS)
- (5) Ketentuan ayat (1),(2) dan (3) pasal ini tidak berlaku bagi perencanaan:
 - a. Bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan DPU;
 - b. Pekerjaan pemeliharaan /perbaikan bangunan, antara lain :
 - Memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
 - Pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
 - Memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya;
 - Memperbaiki lobang cahaya/udara tidak lebih dari 1 m²;
 - Membuat pemisah halaman tanpa konstruksi;
 - Memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.
- (6) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh pemerintah daerah setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli.
- (7) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh pemerintah setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli.
- (8) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat(1) dan ayat (2) bersifat *ad hoc* terdiri dari para ahli yang diperlukan sesuai dengan kompleksitas bangunan gedung.

Pasal 40

- (1) Pelaksanaan pekerjaan Mengubah bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli;
- (2) Pelaksanaan pekerjaan Mengubah bangunan dengan luas lebih dari 500 m² atau bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh pelaksana badan hukum yang memiliki kualifikasi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

**Bagian Ketiga
Pemanfaatan
Pasal 41**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Bab III peraturan daerah ini.
- (3) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

**Bagian Keempat
Pelestarian
Pasal 42**

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran perlindungan serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/ atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (4) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/ atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis, pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

**Bagian Kelima
Pembongkaran
Pasal 43**

- (1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila:
 - a. Tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 - b. Dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/ atau lingkungannya;
 - c. Tidak memiliki izin Mengubah bangunan.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.

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

BAB IV PERIZINAN BANGUNAN

Bagian Pertama Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Arahan Perencanaan Pasal 45

- (1) Sebelum mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) pemohon harus minta keterangan tentang arahan perencanaan, secara Cuma-Cuma kepada dinas/instansi yang menangani perizinan/tata kota/tata bangunan, tentang rencana-rencana Mengubah /mengubah bangunan yang meliputi:
 - a. Jenis/peruntukan bangunan;
 - b. Luas lantai bangunan yang diizinkan;
 - c. Jumlah lantai/lapis bangunan di atas/di bawah permukaan tanah yang diizinkan;
 - d. Garis sempadan yang berlaku;
 - e. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang diizinkan;
 - f. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)
 - g. Koefisien Daerah Hijau (KDH)
 - h. Persyaratan-persyaratan bangunan;
 - i. Persyaratan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan bangunan;
 - j. Hal-hal lain yang dipandang perlu.

Paragraf 2 Tata Cara Mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) Pasal 46

- (1) PIMB harus diajukan sendiri secara tertulis oleh pemohon kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk;
- (2) Lembar isian PIMB tersebut ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan Surat Keputusan Bupati;
- (3) PIMB harus dilampiri dengan :
 - a. Gambar Situasi
 - b. Gambar Rencana Bangunan. Perhitungan struktur untuk bangunan bertingkat (lebih dari dua lantai);
 - c. Advice Camat yang bersangkutan;
 - d. Salinan atau fotokopi bukti pemilikan tanah;
 - e. Persetujuan/izin pemilik tanah untuk bangunan yang didirikan diatas tanah yang bukan miliknya.

Pasal 47

- (1) DPU mengadakan Pemeriksaan PIMB yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi dan teknis menurut ketentuan dari peraturan, pedoman dan standar yang berlaku;
- (2) Pemeriksaan terhadap PIMB dan lampirannya diberikan secara cuma-cuma;
- (3) DPU memberikan tanda terima PIMB apabila semua persyaratan administrasi telah terpenuhi;
- (4) Dalam jangka waktu 2 sd 6 hari kerja setelah permohonan diterima sebagaimana tersebut dalam ayat (2), DPU menetapkan besarnya retribusi yang wajib dibayarkan berdasarkan ketentuan yang berlaku, atau menolak PIMB yang diajukan karena tidak memenuhi persyaratan teknik;
- (5) Pemohon membayar retribusi berdasarkan penetapan pada ayat (3), untuk PIMB yang memenuhi persyaratan teknik;
- (6) Setelah pemohon melunasi retribusi yang telah ditetapkan sebagaimana tersebut dalam ayat (4), DPU memberikan Surat Izin Sementara untuk melaksanakan pembangunan fisik;
- (7) Untuk PIMB yang ditolak, harus diperbaiki mengikuti ketentuan yang berlaku atau petunjuk-petunjuk yang diberikan DPU, kemudian untuk diajukan kembali.

Paragraf 3

Keputusan Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 48

- (1) Surat Izin Mendirikan Bangunan ditandatangani oleh Bupati atau pejabat lain yang ditunjuk;
- (2) Izin Mendirikan Bangunan hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam Surat Izin mendirikan Bangunan;
 - a. Pemohon yang selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah berlakunya Izin mendirikan Bangunan belum memulai pelaksanaan pekerjaannya maka Surat Izin Mengubah Bangunan batal dengan sendirinya;
 - b. Perubahan nama pada Surat Izin Mendirikan Bangunan dikenakan Bea Balik Nama sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 49

- (1) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) ditolak apabila
 - a. Apabila bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknik bangunan seperti diatur pada BAB IV;
 - b. Karena persyaratan/ketentuan dimaksud pasal 38 Peraturan Daerah ini tidak dipenuhi;
 - c. Bangunan yang akan didirikan di atas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana kota yang sudah ditetapkan dalam Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pulau Morotai
 - d. Apabila bangunan mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
 - e. Apabila bangunan akan mengganggu lalu lintas, aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan-bangunan yang telah ada;
 - f. Apabila sifat bangunan tidak sesuai dengan sekitarnya;
 - g. Apabila tanah bangunan untuk kesehatan (*hygienic*) tidak mengizinkan;

- h. Apabila rencana bangunan tersebut menyebabkan terganggunya jalan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah;
- i. Apabila adanya keberatan yang diajukan dan dibenarkan oleh pemerintah;
- j. Apabila pada lokasi tersebut sudah ada rencana Pemerintah;
- k. Apabila bertentangan dengan undang-undang, Peraturan Daerah Tingkat I atau Peraturan lainnya yang tingkatnya lebih tinggi dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 50

Izin Mendirikan Bangunan tidak diperlukan dalam hal:

- (1) Membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih 1 m² dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter;
- (2) Membongkar bangunan yang menurut pertimbangan Kepala Dinas tidak membahayakan;
- (3) Pemeliharaan/Perbaikan bangunan dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektonis dari bangunan semula yang telah mendapat izin;
- (4) Mengubah bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman-taman, dengan syarat-syarat sebagai berikut :
 - a. Ditempatkan di halaman belakang;
 - b. Luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter, sepanjang tidak bertentangan pasal 37 Peraturan Daerah ini;
- (5) Membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah;
- (6) Membongkar bangunan yang termasuk dalam kelas tidak permanen;
- (7) Mengubah bangunan sementara yang pendiriannya telah diperoleh Izin dari Bupati/Walikota untuk paling lama satu (1) bulan ;
- (8) Mengubah perlengkapan bangunan yang pendiriannya telah diperoleh izin selama Mengubah suatu bangunan.

Pasal 51

Bagi siapapun dilarang Mendirikan bangunan apabila :

- (1) Tidak mempunyai surat Izin Mendirikan Bangunan;
- (2) Menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat lebih lanjut dari Izin Mendirikan Bangunan;
- (3) Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian Izin Mendirikan Bangunan
- (4) Menyimpang dari peraturan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini atau peraturan daerah lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan daerah ini;
- (5) Mendirikan bangunan di atas tanah orang lain tanpa izin pemiliknya atau kuasanya yang sah;

Pasal 52

- (1) Bupati dapat mencabut Surat Izin Mendirikan Bangunan apabila :
 - a. Dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal izin itu diberikan pemegang izin masih belum melakukan pekerjaan yang sungguh-sungguh dan meyakinkan;
 - b. Pekerjaan-pekerjaan itu terhenti selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak akan dilanjutkan;

- c. Izin yang telah diberikan itu kemudian ternyata didasarkan pada keterangan-keterangan yang keliru;
- d. Pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan;
- (2) Pencabutan Surat Izin Mendirikan Bangunan diberikan dalam bentuk surat Keputusan Bupati kepada pemegang izin disertai dengan alasan-alasannya;
- (3) Sebelum keputusan dimaksud ayat (2) pasal ini dikeluarkan, Pemegang Izin terlebih dahulu diberitahu dan diberi peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatannya.

Paragraf 4
Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan Bangunan
Pasal 53

- (1) Pemohon IMB wajib memberitahukan secara tertulis kepada DPU tentang:
 - a. Saat akan dimulainya pekerjaan Mendirikan bangunan tersebut dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum pekerjaan dimulai;
 - b. Saat akan dimulainya bagian-bagian pekerjaan Mendirikan bangunan, sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu mulai dikerjakan;
 - c. Tiap penyelesaian bagian pekerjaan Mengubah bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan;
- (2) Pekerjaan Mendirikan bangunan dalam IMB baru dapat dimulai dikerjakan setelah DPU menetapkan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan, serta ketinggian permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB;
- (3) Selambat-lambatnya 3 (tiga) hari setelah diterima pemberitahuan sebagaimana ayat (1) pasal ini, DPU tidak melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) pasal ini, maka pemohon dapat memulai pekerjaannya;
- (4) Pekerjaan Mendirikan bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.

Pasal 54

- (1) Selama pekerjaan Mendirikan bangunan dilaksanakan, pemohon IMB dapat diwajibkan untuk menutup lokasi tempat Mengubah bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan pintu rapat;
- (2) Bilamana terdapat sarana kota yang mengganggu atau terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan pemindahan/pengamanan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik IMB.

Pasal 55

- (1) Pelaksanaan Mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan-ketentuan dari peraturan keselamatan dan kesehatan kerja yang berlaku;
- (2) Pemegang izin Mengubah bangunan diwajibkan untuk selalu berusaha menyediakan air minum bersih yang memenuhi kesehatan lingkungan tempat pekerjaan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya;

- (3) Pemegang izin Mendirikan bangunan diwajibkan selalu berupaya menyediakan perlengkapan PPPK lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan, ditempatkan sedemikian rupa didalam lingkungan pekerjaan sehingga mudah dicapai bila diperlukan;
- (4) Pemegang izin bangunan diwajibkan sedikit-sedikitnya menyediakan satu WC sementara bila pekerjaan sampai dengan 40 orang pekerja, untuk 40 orang ke 2, ketiga dan seterusnya disediakan tambahan masing-masing 1 WC lagi.

Paragraf 5
Pengawasan Pelaksanaan Pekerjaan
Pasal 56

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh pengawas yang sudah mendapat izin;
- (2) Selama pekerjaan Mengubah bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan agar menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas;
- (3) Petugas DPU berwenang untuk :
 - a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan Mengubah bangunan setiap saat pada jam kerja;
 - b. Memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS;
 - c. Memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat , demikian pula alat-alat yang diangkap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatn umum;
 - d. Memerintahkan membongkar atau mnghentikan segera pekerjaan Mengubah bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila:
 - Pelaksanaan Mengubah bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan;
 - Peringatan tertulis dari DPU tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Sertifikat Laik Fungsi
Pasal 57

- (1) Bangunan yang diwajibkan memiliki SLF yaitu bangunan dengan fungsi public atau fasilitas umum;
- (2) Setelah bangunan selesai, pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan :
 - a. Berita acara pemeriksaan dari pengawas yang telah diakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan);
 - b. Gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as built drawings*);
 - c. salinan tanda pembayaran retribusi;
- (3) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), pasal ini kepala DPU atas nama Bupati menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF);
- (4) Jangka waktu penerbitan SLF dimaksud dalam ayat (3) ditetapkan selambat-lambatnya 12 hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemeriksaan;

Pasal 58

Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan IPB yang baru kepada Bupati;

Pasal 59

- (1) Untuk bangunan yang telah ada, khususnya bangunan umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya;
- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan oleh tenaga/ konsultan ahli yang telah diakreditasi setiap 5 (lima) tahun sekali;
- (3) DPU mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) mengenai syarat-syarat administrasi maupun teknis;
- (4) DPU memberikan sertifikat laik fungsi apabila bangunan yang diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis;

Pasal 60

Pengawasan SLF

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas DPU dapat meminta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan sertifikat laik fungsi beserta lampirannya;
- (2) Kepala DPU dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila penggunaannya tidak sesuai dengan SLF;
- (3) Dalam hal terjadi seperti pada ayat (2), maka setelah diberikan peringatan tertulis serta apabila dalam waktu yang ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhi ketentuan seperti yang ditetapkan dalam SLF, Bupati akan mencabut IPB yang telah diterbitkan.

Bagian Keempat

Permohonan Merobohkan Bangunan

Pasal 61

Petunjuk Merobohkan Bangunan

- (1) Bupati dapat memerintahkan kepada pemilik untuk merobohkan bangunan yang dinyatakan :
 - a. Rapuh;
 - b. Membahayakan keselamatan umum;
 - c. Tidak sesuai dengan tata ruang kota dan ketentuan lain yang berlaku.
- (2) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan untuk merobohkan bangunan ;
- (3) Sebelum mengajukan permohonan Izin Mengubah Bangunan pemohon harus terlebih dahulu minta petunjuk tentang rencana merobohkan bangunan kepada DPU yang meliputi;
 - a. Tujuan atau alasan merobohkan bangunan;
 - b. Persyaratan merobohkan bangunan;
 - c. Cara merobohkan bangunan;
 - d. Hal-hal yang dianggap perlu.

Pasal 62
Perencanaan Merobohkan Bangunan

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat oleh perencanaan bangunan;
- (2) Ketentuan ayat (1) ini tidak berlaku bagi :
 - a. Bangunan sederhana;
 - b. Bangunan tidak bertingkat.
- (3) Perencanaan merobohkan bangunan meliputi:
 - a. Sistem merobohkan bangunan;
 - b. Pengendalian pelaksanaan merobohkan bangunan.

Pasal 63

Tata Cara Mengajukan Permohonan Merobohkan Bangunan (PMB)

- (1) PMB harus diajukan secara tertulis kepada Bupati oleh perorangan atau badan/lembaga dengan mengisi formulir yang disediakan oleh DPU;
- (2) Formulir isian tersebut dalam ayat (1) akan diatur lebih lanjut dalam Surat Keputusan Bupati.

Pasal 64
Penerbitan Keterangan Persetujuan PMB

- (1) DPU mengadakan penelitian atas PMB yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi, teknis dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat PMB diajukan;
- (2) DPU memberikan tanda terima PMB apabila persyaratan administrasi telah dipenuhi;
- (3) DPU memberikan rekomendasi aman atas rencana merobohkan bangunan apabila perencanaan merobohkan bangunan yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan;

Pasal 65
Pengawasan Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

- (1) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik harus menempatkan salinan rekomendasi merobohkan bangunan beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan petugas;
- (2) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan berdasarkan cara dan rencana yang disahkan dalam rekomendasi.

Pasal 66
Pengawasan Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

- (1) Selama pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik harus menempatkan salinan rekomendasi merobohkan bangunan beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan petugas;
- (2) Petugas berwenang:
 - a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan merobohkan bangunan;

- b. Memeriksa apakah perlengkapan dan peralatan yang digunakan untuk merobohkan bangunan atau bagian-bagian bangunan yang dirobohkan sesuai dengan persyaratan yang disahkan rekomendasi;
- c. Melarang perlengkapan, peralatan, dan cara yang digunakan untuk merobohkan bangunan yang berbahaya bagi pekerjaan, masyarakat sekitar dan lingkungan, serta memerintahkan mentaati cara-cara yang telah disahkan dalam rekomendasi.

BAB V RETRIBUSI

Pasal 67

Retribusi Izin mendirikan atau merubah bangunan akan ditetapkan lain di peraturan daerah ini.

BAB VI TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG)

Bagian Pertama Pembentukan Tim Ahli Bangunan Gedung Pasal 68

1. TABG dibentuk dan ditetapkan oleh Bupati Pulau Morotai.
2. TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah ditetapkan oleh Bupati Pulau Morotai selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah peraturan daerah dinyatakan berlaku efektif.
3. Susunan keanggotaan TABG terdiri dari:
 - Pengarah
 - Ketua
 - Wakil Ketua
 - Sekretaris
 - Anggota
4. Keanggotaan TABG terdiri dari unsur-unsur:
 - asosiasi profesi;
 - masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat;
 - perguruan tinggi;
 - instansi pemerintah.
5. Keterwakilan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, minimum sama dengan keterwakilan unsur-unsur instansi Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai.
6. Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.
7. Setiap unsur diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.
8. Nama-nama anggota TABG diusulkan oleh asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat yang disimpan dalam database daftar anggota TABG.

**Bagian Kedua
Tugas dan Fungsi
Pasal 69**

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.
4. Masa kerja TABG ditetapkan 1 (satu) tahun anggaran.
5. Masa kerja TABG dapat diperpanjang sebanyak-banyaknya 2 (dua) kali masa kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

**Bagian Ketiga
Pembiayaan TABG
Pasal 70**

1. Biaya pengelolaan database dan operasional anggota TABG dibebankan pada APBD Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai.
2. Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Biaya pengelolaan database.
 - 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 Pulau Morotai.

**BAB VII
PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN
BANGUNAN GEDUNG**

**Bagian Pertama
Lingkup Peran Masyarakat
Pasal 71**

Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat terdiri atas:

- a. pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung;

- b. pemberian masukan kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai 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.
- e.

Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pasal 72

1. Penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilakukan oleh masyarakat melalui:
 - a. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung;
 - b. pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
2. Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada:
 - a. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban.
 - b. Pihak pemilik, pengguna atau pengelola bangunan gedung.
3. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai 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.

Pemberian Masukan Pasal 73

1. Objek pemberian masukan atas penyelenggaraan bangunan gedung meliputi masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung di lingkungan Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai.
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 Pulau Morotai dalam menyusun dan/atau menyempurnakan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

**Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan
Pasal 74**

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

**Bagian Kedua
Forum Dengar Pendapat
Pasal 75**

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 Pulau Morotai.

Bagian Ketiga
Gugatan Perwakilan
Pasal 76

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

Bagian Keempat
Bentuk Peran Masyarakat dalam Tahap Rencana Pembangunan
Pasal 77

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

- a. penyampaian keberatan terhadap rencana pembangunan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Pulau Morotai tentang RTRW Kabupaten Kabupaten Pulau Morotai, Peraturan Daerah Kabupaten Pulau Morotai tentang RDTR Kabupaten Pulau Morotai, Peraturan Daerah Kabupaten Pulau Morotai tentang Peraturan Zonasi;
- b. pemberian masukan kepada Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai dalam rencana pembangunan bangunan gedung;
- c. pemberian masukan kepada Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai rta untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan bangunan gedung.

Bagian Kelima
Bentuk Peran Masyarakat dalam Proses Pelaksanaan Konstruksi
Pasal 78

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

- a. Menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan;
- b. Mencegah perbuatan perseorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan;

- c. Melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf b;
- d. Melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pembangunan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum;
- e. Melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung.

Bagian Keenam

Bentuk Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung Pasal 79

Peran masyarakat dalam pemanfaatan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

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

Bagian Ketujuh

Bentuk Peran Masyarakat dalam Pelestarian Bangunan Gedung Pasal 80

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.

Bagian Kedelapan

Bentuk Peran Masyarakat dalam Pembongkaran Bangunan Gedung Pasal 81

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.

**Bagian Kesembilan
Tindak Lanjut
Pasal 82**

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

**BAB VIII
PEMBINAAN**

**Bagian Pertama
Umum
Pasal 83**

1. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai 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 84**

1. Pengaturan dituangkan ke dalam Peraturan Daerah Kabupaten Pulau Morotai atau Peraturan Bupati Pulau Morotai sebagai kebijakan Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai 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 Daerah Kabupaten Pulau Morotai tentang RTRW Kabupaten Pulau Morotai, Peraturan Daerah Kabupaten Pulau Morotai tentang RDTR Kabupaten Pulau Morotai, Peraturan Daerah Kabupaten Pulau Morotai tentang Peraturan Zonasi dan dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.
4. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada penyelenggara bangunan gedung.

**Bagian Ketiga
Pemberdayaan
Pasal 85**

1. Pemberdayaan dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai kepada penyelenggara bangunan gedung.
2. Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas penyelenggara bangunan gedung dengan penyadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung terutama di daerah rawan bencana.
3. Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.
4. 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 bergilir; dan/atau
 - d. Bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi dalam bentuk penyiapan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

**Bagian Keempat
Pengawasan
Pasal 86**

Untuk melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan peraturan Daerah ini ditugaskan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Bupati.

Pasal 87

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

BAB IX SANGSI TERHADAP PELANGGARAN

Pasal 88

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

Pasal 89

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 88 dapat berupa:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. Pembekuan izin Mengubah bangunan gedung;
 - f. Pencabutan izin Mengubah bangunan gedung;
 - g. Pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - h. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
 - i. Perintah pembokaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10 % dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.

Pasal 90

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam undang-undang ini, diancam dengan pidana penjara maksimal 6 (enam) bulan dan / atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (Lima puluh Juta Rupiah)
- (2) Setiap pemilik dan / atau pengguna bangunan gedung dipidana penjara maksimal 1 (satu) tahun dan / atau denda paling banyak Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah), jika karenanya mengakibatkan kecelakaan dan/atau hilangnya nyawa bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.
- (3) Dalam proses peradilan atas tindakan pada ayat (1) dan ayat (2), hakim memperhatikan pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- (4) Pelaksanaan pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.

BAB X PENYIDIKAN Pasal 91

- (1) Selain oleh Pejabat penyidik umum, Penyidikan atas tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) dilingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya sesuai dengan Peraturan Perundang-Undang yang berlaku;

- (2) Dalam melakukan Tugas Penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini berwenang:
- a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran;
 - b. Melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
 - c. Menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa seseorang tersangka dan memeriksa Tanda Pengenal diri tersangka;
 - d. Melakukan penyitaan benda dan / atau surat;
 - e. Memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - f. Mendatangkan orang ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - g. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat Bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum; tersangka dan keluarganya.

BAB XI
PERATURAN-PERALIHAN
Pasal 92

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum peraturan Daerah telah memiliki Izin Bangunan berdasarkan Peraturan Daerah/Surat Keputusan Bupati sebelum Peraturan Daerah, dianggap telah memiliki IMB/IPB menurut peraturan daerah ini;
- (2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan dalam tempo 1 (satu) tahun terhitung, sejak tanggal Perundangan Peraturan Daerah ini diwajibkan telah memiliki izin Mendirikan Bangunan. Penyesuaian bangunan tersebut dengan syarat-syarat tercantum dalam Peraturan Daerah ini diberikan tenggang waktu 5 (lima) tahun;
- (3) Izin Mendirikan Bangunan dimaksud ayat (2) pasal ini diberikan sepanjang lokasi bangunan-bangunan sesuai dengan rencana Pemerintah Daerah Kabupaten Pulau Morotai;
- (4) Permohonan yang diajukan dan belum diputuskan, akan diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan Peraturan Daerah ini.

BAB XII
KETENTUAN LAIN
Pasal 93

- (1) Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu, dapat ditetapkan peraturan bangunan secara khusus oleh Bupati berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang telah ada;
- (2) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini mengenai Teknis Pelaksanaannya akan diatur oleh Peraturan Bupati;

BAB XIII
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 94

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan perundangan Peraturan Daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Pulau Morotai.

Ditetapkan di Morotai Selatan
pada tanggal 23 Maret 2015

BUPATI PULAU MOROTAI,

ttd

RUSLI SIBUA

Diundangkan di Morotai Selatan
pada tanggal 13 April 2015

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PULAU MOROTAI,

ttd

RAMLI YAMAN



LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PULAU MOROTAI TAHUN 2015 NOMOR 1

NOMOR REGISTRASI PERATURAN DAERAH KABUPATEN PULAU MOROTAI,
PROVINSI MALUKU UTARA : (01/2015).