



WALI KOTA BALIKPAPAN  
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

PERATURAN DAERAH KOTA BALIKPAPAN  
NOMOR 3 TAHUN 2016

TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BALIKPAPAN,

- Menimbang :
- a. bahwa bangunan gedung sebagai wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang merupakan salah satu kebutuhan pokok masyarakat yang berfungsi untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus;
  - b. bahwa untuk menata pembangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dan Pembangunan yang berwawasan lingkungan perlu dilakukan penertiban dan penataan Bangunan dalam Wilayah Kota Balikpapan sehingga dapat menjamin keselamatan masyarakat guna tercapainya keserasian dan kelestarian lingkungan;
  - c. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 109 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pemerintah Daerah melakukan pembinaan terhadap Bangunan Gedung dengan penyusunan pengaturan di bidang bangunan gedung sesuai dengan kondisi Kota Balikpapan;
  - 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 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 3501);
4. 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);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTABALIKPAPAN

dan

WALI KOTA BALIKPAPAN

MEMUTUSKAN:

Menetapkan :PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

## BAB I

### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Balikpapan.
2. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom Kota Balikpapan.

3. Wali Kota adalah Wali Kota Balikpapan.
4. Dinas Teknis Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Teknis yang membidangi Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Kota Balikpapan.
5. Kepala Dinas Teknis yang selanjutnya disebut Kepala Dinas adalah Kepala Dinas yang membidangi Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Kota Balikpapan.
6. Pejabat yang ditunjuk adalah Kepala Badan/Dinas yang ditunjuk untuk menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan berdasarkan pelimpahan kewenangan dari Wali Kota.
7. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang berfungsi untuk tempat penyimpanan, perlindungan, pelaksanaan kegiatan yang mendukung terjadinya aliran yang menyatu dengan tempat kedudukan yang sebagian atau seluruhnya berada di atas, atau di dalam tanah dan atau air.
8. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
9. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
10. Bangunan Gedung Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
11. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang di dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
12. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun.
13. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun.
14. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan yang dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun.

15. Keterangan Rencana Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
16. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut IMB Gedung adalah perizinan yang diberikan Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
17. IMB bertahap adalah IMB yang diberikan secara bertahap oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun bangunan gedung baru.
18. IMB pondasi adalah bagian dari IMB bertahap yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun konstruksi pondasi bangunan gedung, yang merupakan satu kesatuan dokumen IMB.
19. Permohonan Izin mendirikan bangunan gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapat izin mendirikan bangunan gedung.
20. Kapling adalah suatu petak-perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
21. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
22. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
23. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
24. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
25. Koefisien Tapak *Basement* yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basement dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
26. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.

27. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
28. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat 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.
29. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya maupun dari segi ekosistem.
30. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
31. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
32. Keandalan bangunan gedung adalah kondisi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
33. Keselamatan adalah kondisi kemampuan mendukung beban muatan, serta kemampuan dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
34. Kesehatan adalah kondisi penghawaan, pencahayaan, air bersih, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
35. Kenyamanan adalah kondisi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan oleh kinerja bangunan gedung.
36. Kemudahan adalah kondisi hubungan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
37. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Daerah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
38. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan tersebut.

39. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
40. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan atau konstruksi.
41. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun Standar Internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
42. Aturan pola pemanfaatan ruang (*Zoning Regulation*) adalah ketentuan yang mengatur klasifikasi zoning dan penerapannya ke dalam ruang kota, pengaturan lebih lanjut tentang pemanfaatan lahan dan prosedur pelaksanaan pembangunan.
43. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan perencanaan, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas rencana arsitektur, struktur, mekanikal/elektrikal, tata ruang luar, tata ruang dalam/interior, serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya dan perhitungan teknis pendukung sesuai dengan pedoman dan standar teknis.
44. 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 gedung.
45. 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 masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus perkasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu.
46. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
47. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
48. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.

49. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung.
50. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung selalu Laik Fungsi.
51. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap Laik Fungsi.
52. Pemugaran bangunan gedung yang dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki/memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
53. Pelestarian adalah kegiatan pemeliharaan, perawatan serta pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keindahan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
54. Pembina penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik, sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
55. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan adalah orang perorangan atau badan hukum yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencanaan teknis pelaksanaan konstruksi, termasuk pengkajian teknis bangunan gedung dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya.
56. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah.
57. Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan yang selanjutnya disebut UKL-UPL adalah kajian mengenai identifikasi dampak-dampak dari suatu rencana usaha dan/atau kegiatan yang tidak wajib dilengkapi dengan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan yang selanjutnya disebut AMDAL.
58. Dokumen Pelaksanaan adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi rencana teknis dan syarat-syarat, gambar-gambar *workshop*, *as built drawing* dan dokumen ikatan kerja.
59. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalnya di masyarakat.
60. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

61. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
62. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau badan usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
63. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
64. Dengar pendapat publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah/pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
65. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan, peraturan perundang-undangan bidang bangunan dan upaya penegakan hukum.
66. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB.
67. Prasarana dan sarana bangunan gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
68. Utilitas umum adalah wujud konstruksi fisik yang dibangun dan dibutuhkan untuk kepentingan publik terdiri dari antara lain jaringan listrik, gas air bersih telepon, pembuangan dan pemadaman listrik.
69. Sistem proteksi aktif adalah sistem proteksi kebakaran yang dipasang pada bangunan dan memerlukan ketersediaan daya/energi dalam pengoperasiannya, seperti sistem pemadaman kebakaran media air (sprinkler, hidran), sistem pemadam kebakaran media kimia, baik yang dijalankan secara manual, seperti alat pemadam api ringan (APAR) maupun otomatis.
70. Sistem proteksi pasif adalah sistem proteksi kebakaran yang dikonstruksi atau dipasang pada bangunan melalui pengaturan persyaratan bahan bangunan dan komponen struktur bangunan yang diwujudkan dalam ketentuan ketahanan api, kompartemenisasi dan perlindungan bukaan.



71. Garis Sempadan adalah garis batas luar pengaman yang ditetapkan atau garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, tepi danau, tepi situ/rawa, tepi waduk, tepi pantai, as pagar, dan atau jaringan tegangan tinggi dan merupakan batas antara bagian kapling/pekarangan yang boleh dibangun dan tidak boleh dibangun bangunan.
72. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah batasan atas dan batasan dibawah permukaan tanah yang tidak boleh dilampaui dalam pendirian bangunan.
73. Garis Sempadan Langit, yang selanjutnya disingkat GSL adalah garis di atas permukaan lantai dua ke atas ke arah as jalan dan melampaui batas persil.
74. Garis Sempadan Pagar, yang selanjutnya disingkat GSP adalah garis di atas permukaan tanah yang pada pendirian pagar ke arah yang berbatasan tidak boleh dilampaui oleh sisi luar pagar.
75. Garis Sempadan Sungai yang selanjutnya disingkat GSS adalah garis batas luar pengamanan sungai.
76. Garis Sempadan Pantai yang selanjutnya disingkat GSPT adalah garis sempadan bangunan yang di dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
77. Retribusi Daerah adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.

## Pasal 2

Maksud dari Peraturan Daerah ini adalah sebagai:

- a. acuan paling sedikit untuk mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung sejak dari perizinan, perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan kelaikan bangunan agar sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan
- b. memberikan tata aturan dalam pelaksanaan bangunan gedung di Daerah.

## Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:

- a. mewujudkan tertib bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungan di Daerah;
- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan; dan
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah.

## BAB II

### RUANG LINGKUP

#### Pasal 4

Ruang Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan:

- a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. persyaratan bangunan gedung;
- c. penyelenggaraan bangunan gedung;
- d. TABG;
- e. peran serta masyarakat; dan
- f. pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

## BAB III

### FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Kesatu

##### Umum

#### Pasal 5

- (1) Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan bangunan gedungnya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung di Daerah meliputi:
  - a. fungsi hunian;
  - b. fungsi keagamaan;
  - c. fungsi usaha;
  - d. fungsi sosial dan budaya;
  - e. fungsi khusus; dan
  - f. fungsi khas.
- (3) Satu bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat memiliki lebih dari satu fungsi.
- (4) Bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi di dalam suatu kavling/persil atau blok peruntukan, sepanjang sesuai dengan peruntukan lokasinya.

#### Bagian Kedua

##### Penetapan Fungsi Bangunan

#### Pasal 6

- (1) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a meliputi bangunan untuk:

- a. rumah tinggal tunggal;
  - b. rumah tinggal deret;
  - c. rumah tinggal susun; dan
  - d. rumah tinggal sementara.
- (2) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b merupakan bangunan gedung yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah, yang dibedakan atas fungsi:
- a. bangunan masjid termasuk mushola, langgar dan surau;
  - b. bangunan gereja termasuk kapel;
  - c. bangunan pura;
  - d. bangunan vihara;
  - e. bangunan kelenteng; dan
  - f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.
- (3) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c merupakan bangunan gedung yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha, yang dibedakan atas fungsi:
- a. bangunan gedung perkantoran seperti perkantoran swasta, perkantoran niaga, dan sejenisnya;
  - b. bangunan gedung perdagangan seperti rumah makan/restoran, toko, tempat potong rambut/salon, tempat pencucian kendaraan, pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal, dan sejenisnya;
  - c. bangunan gedung perindustrian seperti industri kecil, industri sedang, industri besar/berat, dan sejenisnya;
  - d. bangunan gedung perhotelan seperti hotel, motel, hostel, penginapan, losmen, dan sejenisnya;
  - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
  - f. bangunan gedung terminal seperti terminal bus, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, pelabuhan udara dan sejenisnya;
  - g. bangunan gedung tempat penyimpanan seperti gudang, gedung tempat parkir dan sejenisnya;
  - h. bangunan gedung walet seperti bangunan gedung sarang burung walet dan sejenisnya; dan
  - i. bangunan gedung hunian dengan fungsi usaha seperti rumah asrama, kost, pondokan, dan rumah tamu (*guest house*).
- (4) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d merupakan bangunan gedung yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang dibedakan atas fungsi:
- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, sekolah tinggi/universitas, kursus dan sejenisnya;

- b. bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit kelas A, B, dan C, termasuk panti-panti dan sejenisnya;
  - c. bangunan gedung kebudayaan seperti museum, gedung kesenian, bangunan gedung adat dan sejenisnya;
  - d. bangunan gedung laboratorium;
  - e. bangunan gedung kantor pemerintah; dan
  - f. bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
- (5) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf e merupakan bangunan gedung yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi, yang dibedakan atas fungsi:
- a. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan; dan
  - b. bangunan gedung sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.
- (6) Bangunan gedung khas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf f merupakan bangunan gedung yang menjadi ciri khas Daerah dimana dalam penanganannya memiliki peraturan yang berbeda dengan fungsi bangunan lainnya yang terdiri dari:
- a. bangunan pada kawasan perbukitan; dan
  - b. bangunan pada kawasan pantai atau *mangrove*.
- (7) Bangunan gedung fungsi campuran merupakan bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi di dalam suatu kavling/persil atau blok peruntukan, sepanjang sesuai dengan peruntukan lokasinya, dapat berbentuk:
- a. bangunan rumah dengan toko (ruko);
  - b. bangunan rumah dengan kantor (rukan);
  - c. Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran;
  - d. Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan;
  - e. dan sejenisnya.

#### Pasal 7

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam IMB.
- (2) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Fungsi bangunan prasarana bangunan gedung meliputi:
  - a. bangunan penunjang bangunan gedung yang merupakan bagian dari bangunan yang sifatnya hanya menunjang bangunan utama dan letaknya terpisah dari bangunan utama;
  - b. struktur bangunan yang berdiri sendiri; dan

- c. bangunan insidental merupakan bangunan darurat, non permanen, dan sifatnya hanya sementara.
- (4) Fungsi bangunan prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari:
- a. ornamen kota, patung, gapura, air mancur, bangunan reklame, monumen dan lain-lain sejenisnya;
  - b. pondasi, pondasi tangki dan lain-lain sejenisnya;
  - c. septik *tank*/bak penampungan bekas air kotor, dan lain-lain sejenisnya;
  - d. teras tidak beratap atau tempat pencucian dan lain-lain sejenisnya;
  - e. dinding penahan tanah dan lain-lain sejenisnya;
  - f. papan reklame;
  - g. portal, jembatan penyeberangan orang, jembatan jalan perumahan dan lain-lain sejenisnya;
  - h. penanaman tangki, landasan tangki, bangunan pengolahan air, gardu listrik, gardu telepon, menara, tiang listrik/telepon, dan lain sejenisnya;
  - i. *reservoir* air;
  - j. pelataran untuk parkir, lapangan olah raga terbuka dan sejenisnya;
  - k. kolam renang, kolam ikan deras, dan lain-lain sejenisnya; dan
  - l. pagar pekarangan, pagar persil, pagar tembok/besi, tanggul/turap dan sejenisnya.

### Bagian Ketiga Klasifikasi Bangunan

#### Pasal 8

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan:
- a. kompleksitas;
  - b. permanensi;
  - c. risiko kebakaran;
  - d. zonasi gempa;
  - e. lokasi;
  - f. jalan;
  - g. tingkat ketinggian; dan/atau
  - h. kepemilikan.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. bangunan gedung sederhana;
  - b. bangunan gedung tidak sederhana; dan
  - c. bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. bangunan gedung permanen;
  - b. bangunan gedung semi permanen; dan
  - c. bangunan gedung darurat atau sementara.

- (4) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan risiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
  - a. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi;
  - b. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran sedang; dan
  - c. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan zonasi gempa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (6) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi:
  - a. bangunan gedung di lokasi padat;
  - b. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
  - c. bangunan gedung di lokasi renggang.
- (7) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi:
  - a. bangunan di tepi jalan arteri;
  - b. bangunan di tepi jalan kolektor;
  - c. bangunan di tepi jalan lokal (jalan antar lingkungan);
  - d. bangunan di tepi jalan lingkungan; dan
  - e. bangunan di tepi jalan setapak (gang).
- (8) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g meliputi:
  - a. bangunan gedung rendah (jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 (empat) lantai);
  - b. bangunan gedung sedang (jumlah lantai bangunan gedung 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai); dan
  - c. bangunan gedung tinggi (jumlah lantai bangunan gedung lebih dari 8 (delapan) lantai).
- (9) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h meliputi:
  - a. bangunan gedung milik negara;
  - b. bangunan gedung milik badan usaha;
  - c. bangunan gedung milik perorangan.

#### Pasal 9

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sampai dengan Pasal 8 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Daerah, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan IMB.

- (3) Pemerintah Daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Keempat  
Perubahan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 10

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB gedung.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan sesuai peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Daerah, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam IMB gedung.

BAB IV  
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu  
Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

Paragraf 1  
Umum

Pasal 11

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:
  - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. IMB.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi:
  - a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri dari:
    1. persyaratan peruntukan lokasi;
    2. intensitas Bangunan Gedung;
    3. arsitektur Bangunan Gedung;
    4. pengendalian dampak lingkungan untuk Bangunan Gedung Tertentu; dan
    5. RTBL.

- b. persyaratan keandalan Bangunan Gedung, terdiri dari:
  - 1. persyaratan keselamatan;
  - 2. persyaratan kesehatan;
  - 3. persyaratan kenyamanan; dan
  - 4. persyaratan kemudahan.
- (4) Pemerintah Daerah wajib melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan pembinaan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.

Paragraf 2  
Status Hak Atas Tanah

Pasal 12

- (1) Hak atas tanah merupakan penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pengelolaan, dan hak pakai.
- (2) Status kepemilikan hak atas tanah dapat berupa sertifikat, akte jual beli, girik, dan akte/bukti kepemilikan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
- (3) Untuk memperoleh IMB Gedung, pemohon diwajibkan melampirkan surat bukti penguasaan dan/atau pemilikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimana bangunan tersebut terletak.
- (4) Dalam hal status tanahnya merupakan milik pihak lain diperlukan izin pemanfaatan tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling sedikit memuat:
  - a. para pihak yang mengadakan perjanjian;
  - b. hak dan kewajiban serta pembatasan kewenangan masing-masing pihak;
  - c. status penguasaan/kepemilikan hak atas tanah;
  - d. luas, letak dan batas-batas tanah;
  - e. fungsi bangunan gedung;
  - f. jangka waktu perjanjian; dan
  - g. hal-hal lain yang menjadi kesepakatan para pihak.
- (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 Kota.

Paragraf 3  
Status Kepemilikan Bangunan Gedung



### Pasal 13

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung merupakan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan pendataan dan pendaftaran bangunan gedung.
- (2) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat terpisah dari status kepemilikan tanah.
- (3) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (4) Dalam hal kepemilikan bangunan gedung dan kepemilikan tanah berbeda, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (5) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dilaporkan kepada Wali Kota untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
- (6) Dalam pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3), terdapat beberapa ketentuan pengaturan bagi pemilik baru, yaitu:
  - a. harus memastikan bangunan gedung tersebut dalam kondisi laik fungsi sebelum memanfaatkan bangunan gedung yang bersangkutan; dan
  - b. wajib memenuhi persyaratan yang berlaku selama memanfaatkan bangunan gedung yang bersangkutan.
- (7) Dalam hal kepemilikan bangunan gedung dan/atau bagian dari bangunan gedung baik horizontal maupun vertikal disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Pasal 14

- (1) Kegiatan pendataan dan pendaftaran untuk bangunan gedung baru dilakukan bersamaan dengan proses IMB gedung.
- (2) Kegiatan pendataan dan pendaftaran untuk bangunan gedung yang telah berdiri dilakukan bersamaan dengan proses pengesahan surat keterangan laik fungsi bangunan gedung atau proses IMB gedung apabila terjadi perubahan dan/atau penambahan bangunan gedung.
- (3) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah dalam melakukan pendataan dan pendaftaran bangunan gedung.
- (4) Berdasarkan pendataan dan pendaftaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), pemilik bangunan gedung memperoleh surat bukti kepemilikan bangunan gedung dari Pemerintah Daerah.

- (5) Berdasarkan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah mendaftarkan bangunan gedung tersebut untuk keperluan sistem informasi bangunan gedung.

#### Paragraf 4

#### Izin Mendirikan Bangunan

#### Pasal 15

- (1) Setiap kegiatan membangun dan/atau menggunakan dan/atau membongkar bangunan dan/atau bagian bangunan dalam wilayah Daerah wajib memiliki izin dari Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Pemerintah Daerah wajib memberikan surat keterangan RTRW dan RDTR, sampai kedalaman Peraturan Zonasi dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang pribadi atau badan yang akan mengajukan permohonan IMB Gedung.
- (3) Perizinan diterbitkan oleh Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk dan ditujukan untuk menjamin:
  - a. kesehatan, keselamatan dan keamanan pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung;
  - b. ketertiban dan keselamatan masyarakat dan lingkungannya;
  - c. keserasian dan keselarasan lingkungan; dan
  - d. untuk menjaga kesesuaian dengan fungsi yang telah ditetapkan sesuai dengan peruntukan lokasinya.
- (4) Selain harus memenuhi izin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) juga harus memenuhi ketentuan lain yang berkaitan dengan kegiatan mendirikan bangunan.
- (5) Orang pribadi atau badan sebelum membangun atau merubah bangunan di Daerah diwajibkan memiliki IMB gedung dari Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk.
- (6) Orang pribadi atau badan sebelum memanfaatkan/menggunakan bangunan di Daerah diwajibkan memiliki SLF Bangunan Gedung dari Wali Kota atau Kepala Dinas.
- (7) Orang pribadi atau badan sebelum merobohkan bangunan di Daerah diharuskan memiliki Surat Persetujuan dan Penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung dari Wali Kota atau Kepala Dinas.
- (8) IMB merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan *utilitas* umum.
- (9) Pada pembangunan bangunan gedung tidak sederhana untuk kepentingan umum dan bangunan gedung khusus, Pemerintah Daerah mempertimbangkan penerbitan IMB bertahap yang merupakan satu kesatuan dokumen sepanjang tidak melampaui batas waktu sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 16

- Wali Kota dalam menyelenggarakan pemberian IMB berdasarkan pada:
- a. peraturan daerah yang mengatur mengenai IMB; dan

b. RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.

#### Pasal 17

- (1) Wali Kota dalam penyelenggaraan IMB dikelola oleh perangkat daerah yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang perizinan.
- (2) Wali Kota dapat melimpahkan sebagian kewenangan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada camat.
- (3) Pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempertimbangkan:
  - a. efisiensi dan efektivitas;
  - b. mendekatkan pelayanan pemberian IMB kepada masyarakat; dan
  - c. fungsi bangunan, klasifikasi bangunan, batasan luas tanah, dan/atau luas bangunan yang mampu diselenggarakan kecamatan; dan
  - d. kecepatan penanganan penanggulangan darurat dan rehabilitasi Bangunan Gedung pascabencana.
- (4) Camat melaporkan pelaksanaan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Wali Kota dengan tembusan kepada perangkat daerah yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang perizinan.

#### Pasal 18

- (1) Pemohon mengajukan permohonan IMB kepada Wali Kota.
- (2) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. bangunan gedung; atau
  - b. prasarana bangunan gedung.
- (3) IMB bangunan gedung atau bangunan prasarana gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa pembangunan baru, merehabilitasi/renovasi, atau pelestarian/pemugaran.
- (4) Pemerintah Daerah wajib memberikan surat Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis Bangunan Gedung.
- (5) Surat Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:
  - a. fungsi Bangunan Gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
  - b. ketinggian maksimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
  - c. jumlah lantai/lapis Bangunan Gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
  - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
  - e. KDB maksimum yang diizinkan;
  - f. KLB maksimum yang diizinkan;
  - g. KDH minimum yang diizinkan;
  - h. KTB maksimum yang diizinkan; dan

- i. jaringan utilitas kota.
- (6) Dalam surat Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

Paragraf 5  
Tata Cara Penerbitan IMB

Pasal 19

- (1) Permohonan IMB disampaikan kepada Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk dengan dilampiri persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sampai dengan Pasal 9.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. data pemohon;
  - b. data tanah; dan
  - c. dokumen dan surat terkait.
- (3) Data pemohon dan data tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b berlaku sama untuk bangunan gedung sederhana, tidak sederhana, dan khusus.
- (4) Data pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a terdiri dari:
  - a. formulir data pemohon; dan
  - b. dokumen identitas pemohon.
- (5) Formulir data pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a memuat informasi paling sedikit:
  - a. nama pemohon;
  - b. alamat pemohon; dan
  - c. status hak atas tanah.
- (6) Dokumen identitas pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b berupa:
  - a. fotokopi KTP pemohon atau identitas lainnya yang masih berlaku;
  - b. surat kuasa dari pemilik bangunan dalam hal pemohon bukan pemilik bangunan.
- (7) Data tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b paling sedikit memuat:
  - a. fotokopi surat bukti status hak atas tanah yang diterbitkan oleh pemerintah daerah dan/atau pejabat lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang telah dilegalisir oleh instansi berwenang;
  - b. data kondisi atau situasi tanah yang merupakan data teknis tanah; dan
  - c. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa.

- (8) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemegang hak atas tanah, harus disertakan surat perjanjian pemanfaatan atau penggunaan tanah yang merupakan perjanjian tertulis antara pemilik bangunan gedung dengan pemegang hak atas tanah.
- (9) Dokumen dan surat terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c terdiri dari:
- fotokopi Keterangan Rencana Kota; dan
  - bukti Lunas PBB tahun terakhir;
  - gambar Teknis;
  - surat pernyataan menggunakan desain prototipe untuk bangunan gedung sederhana 1 (satu) lantai untuk fungsi hunian; dan
  - dokumen pendukung perizinan seperti Izin Prinsip, Site Plan, Rekomendasi Lingkungan, Andalalin, Arahan teknis dan surat-surat yang terkait dengan jenis kegiatan disesuaikan dengan jenis dan klasifikasi bangunan gedung.
- (10) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
- data umum bangunan gedung; dan
  - dokumen rencana teknis bangunan gedung.
- (11) Data umum bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf a paling sedikit memuat:
- nama bangunan gedung;
  - alamat lokasi bangunan gedung;
  - fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung;
  - jumlah lantai bangunan gedung;
  - luas lantai dasar bangunan gedung;
  - total luas lantai bangunan gedung;
  - ketinggian bangunan gedung;
  - luas basement;
  - rencana pelaksanaan;
  - jumlah lantai basement; dan
  - posisi bangunan gedung.
- (12) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf b paling sedikit memuat:
- gambar pra rencana bangunan gedung yang terdiri dari gambar rencana tapak atau situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
  - spesifikasi teknis bangunan gedung;
  - rancangan arsitektur bangunan gedung;
  - rancangan struktur secara sederhana/prinsip;
  - rancangan utilitas bangunan gedung secara prinsip;
  - spesifikasi umum bangunan gedung.
  - perhitungan struktur bangunan gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 5 meter kecuali untuk fungsi hunian;
  - perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrik);
  - rekomendasi instansi terkait.

- (13) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (12) disesuaikan dengan penggolongannya, yaitu:
- a. Dokumen rencana teknis untuk 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 (dua) lantai;
    3. bangunan hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana atau 2 (dua) lantai atau lebih dan gedung lainnya pada umumnya;
  - b. dokumen rencana teknis untuk bangunan gedung untuk kepentingan umum;
  - c. dokumen rencana teknis untuk bangunan gedung fungsi khusus; dan
  - d. dokumen rencana teknis untuk bangunan gedung kedutaan besar negara asing dan bangunan gedung diplomatik lainnya.

#### Pasal 20

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

#### Pasal 21

- (1) Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk 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) Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk 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 22

- (1) Surat penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (4) harus sudah diterima pemohon dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah surat penolakan dikeluarkan Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Pemohon dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan keberatan kepada Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk 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 mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemohon dianggap menerima surat penolakan tersebut.
- (5) Jika Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dianggap menerima alasan keberatan pemohon sehingga Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk harus menerbitkan IMB.
- (6) Pemohon dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

#### Pasal 23

- (1) Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk 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 dilakukan pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemegang IMB diberikan peringatan 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, Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk dapat mencabut IMB bersangkutan.
- (4) Pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota yang memuat alasan pencabutannya.

## Pasal 24

- (1) IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan tersebut dibawah ini:
  - a. memperbaiki Bangunan Gedung dengan tidak mengubah bentuk dan luasan, serta menggunakan jenis bahan semula antara lain: memplester, memperbaiki retak bangunan, memperbaiki daun pintu dan/atau daun jendela, memperbaiki penutup udara tidak melebihi 1 m<sup>2</sup>, membuat pemindahan halaman tanpa konstruksi, memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan utilitas dan 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) sentimeter kecuali adanya pagar ini mengganggu kepentingan orang lain atau umum.
  - e. membuat bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perizinan Bangunan Gedung diatur dengan Peraturan Wali Kota.

## Bagian Kedua Persyaratan Tata Bangunan

### Paragraf 1 Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

## Pasal 25

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi/kawasan yang diatur dalam:
  - a. RTRW;
  - b. RDTR;
  - c. Peraturan zonasi (*Zoning Regulation*); dan
  - d. RTBL untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Peruntukan lokasi/kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan gedung tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan Dinas.
- (3) Setiap pihak yang memerlukan, berhak mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi/kawasan dan intensitas bangunan gedung pada lokasi/kawasan dan/atau ruang tempat bangunan gedung yang akan dibangun dari Dinas.



- (4) Untuk pembangunan di atas jalan umum, saluran, atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan daerah, atau di bawah/di atas air, atau pada Daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi dan/atau prasarana dan sarana umum atau di Daerah yang berpotensi bencana alam atau di kawasan keselamatan operasional penerbangan tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.

#### Pasal 26

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan untuk lokasi/kawasan yang bersangkutan.
- (2) 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) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB untuk daerah intensitas bangunan:
  - a. padat: 60% (enam puluh persen) - 100% (seratus persen);
  - b. sedang: 30% (tiga puluh persen) - 60% (enam puluh persen); dan
  - c. rendah: lebih kurang atau sama dengan 30% (tiga puluh persen).
- (4) KLB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi/peruntukan lahan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (5) KDH ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.
- (6) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (7) Penambahan lantai dan/atau tingkat pada suatu bangunan gedung hanya dapat dilakukan bila masih memenuhi batas ketinggian yang ditetapkan dalam rencana kota dan tidak melebihi KLB.
- (8) Penambahan lantai dan/atau tingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (7), harus memenuhi kebutuhan parkir serta serasi dengan lingkungannya.
- (9) Jumlah lantai Bangunan Gedung dan tinggi Bangunan Gedung ditentukan atas dasar pertimbangan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, keserasian dengan lingkungannya serta keselamatan lalu lintas penerbangan.
- (10) Bangunan Gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan.

- (11) Ketentuan lebih lanjut mengenai besarnya jumlah lantai Bangunan Gedung dan tinggi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas Bangunan Gedung diatur dengan Peraturan Wali Kota.

#### Pasal 27

- (1) Jarak antara bangunan gedung dalam satu kaveling/persil atau antara bangunan gedung dan batas-batas kaveling/persil harus mempertimbangkan faktor keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (2) Jarak antar bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila tidak ditentukan lain, paling tinggi adalah setengah tinggi bangunan gedung terendah.
- (3) Jarak bebas bangunan gedung yang di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan GSB dan jarak bebas bangunan dengan kaveling/persil minimum 3 (tiga) meter, kecuali bangunan dengan fungsi hunian minimum 1 (satu) meter.
- (4) Ketentuan besarnya jarak bebas bangunan gedung dapat diperbaharui dengan pertimbangan keselamatan, kesehatan, perkembangan kota, kepentingan umum, keserasian dengan lingkungan, dan pertimbangan lain dengan mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.
- (5) Untuk kawasan tertentu, Pemerintah Daerah dapat menetapkan penggunaan tertentu bagi kepentingan umum pada jarak bebas di antara GSP dan GSB.
- (6) Penetapan kawasan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh Wali Kota dengan mendapat pertimbangan teknis TABG dan mempertimbangkan pendapat publik.
- (7) Pada ruang bebas saluran udara tegangan tinggi dan saluran udara ekstra tinggi harus bebas dari kegiatan orang, bangunan gedung dan pepohonan.
- (8) Ketentuan mengenai jarak antar bangunan gedung dan persyaratan umum instalasi listrik mengikuti ketentuan dalam standar teknis.

#### Pasal 28

- (1) GSB ditentukan atas pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (2) GSB Gedung meliputi ketentuan mengenai jarak Bangunan Gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, rel kereta api, dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan.
- (3) GSB meliputi garis sempadan bangunan untuk bagian muka, samping dan belakang.

- (4) Penetapan GSB berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (besmen).
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai besarnya GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara diatur dalam Peraturan Wali Kota.
- (6) Wali Kota dapat menetapkan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.

#### Pasal 29

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

#### Pasal 30

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

Paragraf 2  
Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 31

- (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 terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan bentuk karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (3) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dengan lingkungannya.
- (5) Persyaratan pertimbangan adanya keseimbangan, antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa harus serasi dengan keseluruhan bangunan gedung yang terdapat di lingkungannya sesuai dengan petunjuk teknis Dinas.
- (6) Pemerintah Daerah dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan dengan mendapat pertimbangan teknis TABG dan mempertimbangkan pendapat publik.

Pasal 32

- (1) Bentuk bangunan gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi bangunan gedung diperlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.
- (2) Ruang dalam bangunan gedung harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.
- (3) 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.

- (4) Pengaturan ketinggian pekarangan apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir yang ditetapkan oleh Balai Sungai atau instansi berwenang setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.

### Pasal 33

- (1) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) 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;
  - b. persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;
  - c. persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan;
  - d. ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
  - e. daerah hijau pada bangunan;
  - f. tata tanaman;
  - g. sirkulasi dan fasilitas parkir;
  - h. pertandaan (*signage*); dan
  - i. pencahayaan ruang luar bangunan gedung.

### Pasal 34

- (1) Ruang terbuka hijau pekarangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 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 Ruang Terbuka Hijau Pekarangan ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL, secara langsung atau tidak langsung dalam bentuk GSB, KDB, KDH, KLB, sirkulasi dan fasilitas parkir dan ketentuan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan.
- (3) Dalam hal ketentuan mengenai persyaratan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai persyaratan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan dapat diatur untuk suatu lokasi dalam Peraturan Wali Kota sebagai acuan bagi penerbitan IMB.

### Pasal 35

- (1) Persyaratan ruang sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf b harus mengindahkan keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL, yang mencakup pagar dan gerbang, tanaman besar/pohon dan bangunan penunjang.

- (2) Terhadap persyaratan ruang sempadan depan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditetapkan karakteristik lansekap jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan depan bangunan, pagar, jalur pejalan kaki, jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan dan sarana utilitas umum lainnya.

#### Pasal 36

- (1) Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf c berupa kebutuhan besmen dan besaran KTB ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan Daerah.
- (2) Untuk penyediaan ruang terbuka hijau pekarangan yang memadai, lantai besmen pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan di atas tanah dan atap besmen kedua harus berkedalaman paling sedikit 2 (dua) meter dari permukaan tanah.

#### Pasal 37

- (1) Daerah hijau pada bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf e dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.
- (2) Daerah hijau pada bangunan merupakan bagian dari kewajiban pemohonan IMB untuk menyediakan ruang terbuka hijau pekarangan dengan luas paling banyak 25% dari RTHP.

#### Pasal 38

Tata Tanaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 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 39

- (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) Sistem sirkulasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 33 ayat (2) huruf g harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal bangunan gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.
- (3) Fasilitas parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf g tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan.

#### Pasal 40

- (1) Pertandaan (*signage*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf h yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kavling dan/atau ruang publik tidak boleh mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pertandaan (*signage*) bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

#### Pasal 41

- (1) Pencahayaan ruang luar bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 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.

#### Pasal 42

- (1) Untuk kawasan yang ditetapkan sebagai cagar budaya, bangunan gedung yang didirikan di dalamnya harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (2) Arsitektur bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan harus mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan tersebut.
- (3) Pemerintah Daerah dalam menetapkan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus mendapat pertimbangan teknis TABG dan mempertimbangkan pendapat publik.

#### Pasal 43

- (1) Setiap perencanaan penampilan bangunan gedung harus memperhatikan:
  - a. penampilan bangunan gedung yang berkarakteristik arsitektur yang dilestarikan di sekitar kawasan tersebut;
  - b. mengikuti petunjuk dan bimbingan teknis dari Dinas; dan
  - c. mengikuti RTBL di kawasan tersebut jika telah diatur dengan Peraturan Wali Kota.
- (2) Ketinggian ruang pada lantai dasar disesuaikan dengan fungsi ruang, arsitektur bangunannya dan ketinggian bangunan gedung disekelilingnya atau kelipatannya, disertai penyesuaian unsur arsitektur dengan bagian bangunan disekelilingnya.
- (3) Rancangan arsitektur suatu bangunan gedung atau kompleks bangunan gedung, harus serasi dengan keseluruhan bangunan gedung yang terdapat di lingkungannya sesuai dengan petunjuk teknis dari Dinas.

- (4) Apabila dilakukan perubahan atau penambahan bangunan gedung, maka wajib diperhatikan kaidah-kaidah arsitektur lingkungan dan arsitektur bangunan gedung serta memperhatikan petunjuk teknis dari Dinas.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan atau ketentuan teknis arsitektur lingkungan dan arsitektur bangunan gedung diatur dengan Peraturan Wali Kota.

### Paragraf 3

#### Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

##### Pasal 44

- (1) Pelaksanaan dan Pengawasan terhadap AMDAL ditangani oleh Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang lingkungan hidup.
- (2) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungan yang menimbulkan dampak tidak penting terhadap lingkungan atau secara teknologi sudah dapat dikelola, dampak pentingnya tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL, tetapi diharuskan melakukan UKL-UPL.

##### Pasal 45

- (1) Bagi Pemohon IMB dalam mengajukan permohonan harus disertai Rekomendasi dari Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang lingkungan hidup.
- (2) Untuk proses pemberian IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat pertimbangan teknis dari TABG dengan mempertimbangkan pendapat publik.

##### Pasal 46

- (1) Untuk mendirikan bangunan gedung yang menurut fungsinya akan digunakan untuk menyimpan dan/atau memproduksi bahan peledak dan bahan-bahan lain yang sifatnya mudah meledak, pemohon izin wajib memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Bangunan gedung yang menurut fungsinya digunakan untuk menyimpan dan/atau memproduksi bahan radio aktif, bahan beracun, bahan mudah terbakar atau bahan-bahan lain yang berbahaya, pemilik/pemakai bangunan wajib menjamin keamanan, keselamatan, serta kesehatan penghuni dan lingkungannya.

### Paragraf 4

#### RTBL



## Pasal 47

- (1) RTBL merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut RTRW dan/atau RDTR, digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung yang berkelanjutan.
- (2) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
- (3) Program bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Rencana umum dan panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (5) Rencana investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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 ataupun menghitung tolak ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (6) Ketentuan pengendalian rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (7) Pedoman pengendalian pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.

#### Pasal 48

- (1) RTBL disusun berdasarkan pada pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan Daerah, swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan.
- (2) Pola penataan bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pembangunan baru;
  - b. pembangunan sisipan parsial;
  - c. peremajaan kota;
  - d. pembangunan kembali wilayah perkotaan;
  - e. pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan; dan
  - f. pelestarian kawasan.
- (3) Penyusunan RTBL didasarkan pada pola penataan gedung dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru dan/atau pelestarian untuk:
  - a. kawasan terbangun;
  - b. kawasan yang dilindungi dan dilestarikan;
  - c. kawasan baru yang potensial berkembang; dan/atau
  - d. kawasan yang bersifat campuran.
- (4) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mendapat pertimbangan teknis TABG dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai RTBL diatur dengan Peraturan Wali Kota dan akan ditinjau kembali dalam 5 (lima) tahun.

#### Paragraf 5

Pembangunan Bangunan Gedung Di atas dan/atau Di Bawah Tanah, Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum

#### Pasal 49

Bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum, pengajuan permohonan IMB gedungnya dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari Dinas.

#### Pasal 50

- (1) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 harus:
  - a. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
  - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
  - d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
  - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan
  - f. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.

- (2) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 harus:
  - a. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
  - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
  - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
  - d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
  - e. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 harus:
  - a. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
  - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
  - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya; dan
  - d. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung.
- (4) IMB gedung untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3) selain memperhatikan ketentuan dalam Pasal 15 sampai dengan Pasal 24, wajib mendapat pertimbangan teknis TABG dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (5) Ketentuan pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana dan sarana umum mengikuti standar teknis.

### Bagian Ketiga

#### Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

##### Paragraf 1

#### Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung

##### Pasal 51

- (1) Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) huruf b angka 1 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.
- (2) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan dan kekakuan, serta kestabilan dari segi struktur.
- (3) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, serta getaran dan gaya gempa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan pembebanan.
- (4) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat beban angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan pedoman dan standar teknis.

- (5) Ketinggian bangunan deret paling tinggi 4 (empat) lantai.
- (6) Panjang bangunan deret paling jauh 30 (tiga puluh) meter.
- (7) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara detail dan dilaksanakan sedemikian rupa, sehingga pada kondisi pembebanan yang melampaui pembebanan paling berat yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memberi kemudahan evakuasi bagi penghuni dan pengamanan harta milik.
- (8) Dinas mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun/akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya.

#### Pasal 52

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 meliputi persyaratan struktur bangunan gedung, pembebanan pada bangunan gedung, struktur atas bangunan gedung, struktur bawah bangunan gedung, pondasi langsung, pondasi dalam, keselamatan struktur, keruntuhan struktur dan persyaratan bahan.
- (2) Struktur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus kokoh, stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan kelayakan 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 detail pada kondisi pembebanan paling berat, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
  - e. struktur bawah bangunan gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi likulfaksi; dan
  - f. keandalan bangunan gedung.
- (3) Pembebanan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan dengan menggunakan standar nasional tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung, standar nasional tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung, atau standar baku dan/atau pedoman teknis.

- (4) Struktur atas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan standar sebagai berikut:
- a. konstruksi beton: standar nasional tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung, standar nasional tata cara penghitungan struktur beton untuk bangunan gedung, standar nasional tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung, standar nasional tata cara pengadukan pengecoran beton, standar nasional tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, standar nasional tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan, standar nasional 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: standar nasional tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja, dan tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama masa konstruksi;
  - c. konstruksi kayu: standar nasional tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk bangunan gedung, dan tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu;
  - d. konstruksi bambu: mengikuti kaidah perencanaan konstruksi bambu 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 terkait.
- (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 dan berbadan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (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 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 53

- (1) Setiap bangunan sedang atau tinggi, wajib dilindungi dengan sistem proteksi kebakaran yang dapat melindungi setiap lantai pada bangunan.
- (2) Pembangunan Bangunan Gedung wajib memenuhi persyaratan teknis sistem proteksi kebakaran.
- (3) Bangunan gedung dapat beroperasi setelah mendapat rekomendasi dari instansi pemadam kebakaran.
- (4) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan setelah bangunan gedung memenuhi persyaratan teknis sistem proteksi kebakaran.
- (5) Bangunan rendah apabila seluruh sisi luar dindingnya tertutup wajib dilindungi dengan sistem proteksi kebakaran.
- (6) Setiap bangunan sedang dan tinggi wajib dilindungi oleh suatu sistem hidran sesuai dengan persyaratan yang berlaku.
- (7) Bagian bangunan, ruang dalam bangunan yang karena fungsinya mempunyai risiko tinggi terhadap bahaya kebakaran, harus merupakan suatu kompartemen terhadap penjaralan api, asap dan gas beracun.
- (8) Sarana jalan keluar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran harus diupayakan dan direncanakan bebas asap.
- (9) Ruang bawah tanah, ruang tertutup, tangga kebakaran dan/atau ruang lain yang sejenis harus direncanakan bebas asap.
- (10) Ketahanan terhadap api untuk komponen struktur utama dan komponen lainnya harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia.
- (11) Ketentuan mengenai persyaratan teknis sistem proteksi kebakaran diatur dalam Peraturan Daerah tentang Pencegahan dan Penanggulangan Bahaya Kebakaran.

#### Pasal 54

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi sistem proteksi aktif, sistem proteksi pasif, persyaratan jalan keluar 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 standar nasional tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, dan tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung.
- (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 standar nasional tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung, dan standar nasional tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung.
- (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 standar nasional tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung.
- (6) Persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan ke luar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (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 55

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan sebanyak mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri/setempat dengan kandungan lokal paling sedikit 60% (enam puluh persen).

- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya.
- (3) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya.
- (4) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.

#### Pasal 56

- (1) Instalasi penangkal petir harus dapat melindungi bangunan, peralatan termasuk juga manusia yang ada di dalamnya.
- (2) Pemasangan instalasi penangkal petir pada bangunan, harus memperhatikan arsitektur bangunan, tanpa mengurangi nilai perlindungan terhadap sambaran petir yang efektif.
- (3) Instalasi penangkal petir wajib diperiksa dan dipelihara secara berkala.
- (4) Setiap perluasan atau penambahan bangunan maka instalasi penangkal petirnya harus disesuaikan dengan adanya perubahan tersebut.
- (5) Setiap bangunan atau bagian bangunan yang berdasarkan letak bentuk dan penggunaannya dianggap mudah terkena sambaran petir, harus diberi instalasi penangkal petir, serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 57

- (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 standar nasional sistem proteksi petir pada bangunan gedung 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 standar nasional tegangan standar, standar nasional persyaratan umum instalasi listrik, standar nasional sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga, standar nasional sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan, dan/atau standar teknis lainnya.

#### Paragraf 2

#### Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung



#### Pasal 58

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

#### Pasal 59

- (1) Sistem penghawaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 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 konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6572-2001 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 60

- (1) Sistem pencahayaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 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 yang optimal disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi tiap-tiap ruangan dalam bangunan gedung.
- (3) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. mempunyai tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau/pantulan;
  - b. sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada bangunan gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi; dan
  - c. harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan.

#### Pasal 61

- (1) Sistem sanitasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 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 perundang-undangan tentang Pengembangan Sistem Pengolahan Air Minum dan peraturan perundang-undangan tentang syarat-syarat dan Pengawasan Kualitas Air Minum, dan Pedoman Plumbing;
  - b. standar nasional Sistem Plumbing; dan
  - c. Pedoman dan/atau pedoman teknis terkait.

#### Pasal 62

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang mewujudkan 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 sistem plumbing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2398-2002 tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan, atau edisi terbaru, SNI 03-6379-2000 spesifikasi dan pemasangan perangkat bau, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis terkait.

#### Pasal 63

- (1) Persyaratan instalasi gas medik 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 wacum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharannya.
- (3) Persyaratan instansi gas medik harus mengikuti SNI 03-7011-2014 keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan, atau edisi terbaru dan/atau standar baku/pedoman teknis terkait.

#### Pasal 64

- (1) Sistem air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (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 standar nasional Sistem plambing 2000, standar nasional tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, standar nasional spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, dan standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung atau standar baku dan/atau pedoman terkait.

#### Pasal 65

- (1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada bangunan gedung dengan memperhitungkan fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Pengembang perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkutan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada.
- (5) Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas.
- (6) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratorium dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

#### Pasal 66

- (1) Penggunaan bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 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 3  
Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

Pasal 67

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

Pasal 68

- (1) Kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (2) 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 69

- (1) Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (2) 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 standar nasional Konservasi energi, selubung bangunan pada bangunan gedung, standar nasional Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, standar nasional prosedur audit energi pada bangunan gedung, standar nasional tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 70

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (2) merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu bangunan gedung lain di sekitarnya.
- (2) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan, ke luar bangunan, dan dari luar ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
  - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan; dan

- b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan Ruang Terbuka Hijau.
- (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 Ruang Terbuka Hijau; dan
  - 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).

#### Pasal 71

- (1) Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (2) 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.

#### Paragraf 4

#### Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

#### Pasal 72

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

- (5) Bangunan gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus.
- (6) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horisontal 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.
- (7) Ukuran koridor sebagai akses horisontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.
- (8) Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan Bangunan Gedung.

#### Pasal 73

- (1) Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung berupa tangga, ram, lift, 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 5 (lima) lantai harus menyediakan lift penumpang.
- (4) Setiap bangunan gedung yang memiliki lift penumpang harus menyediakan lift khusus kebakaran, atau lift penumpang yang dapat difungsikan sebagai lift kebakaran yang dimulai dari lantai dasar bangunan gedung.
- (5) Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti standar nasional tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung (lift).

#### Bagian Keempat

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

#### Paragraf 1

#### Bangunan Gedung Adat

#### Pasal 74

- (1) Bangunan Gedung adat dapat berupa bangunan ibadah, kantor lembaga masyarakat adat, balai/gedung pertemuan masyarakat adat, atau sejenisnya.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung adat dilakukan oleh masyarakat adat sesuai ketentuan hukum adat yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung adat dilakukan dengan mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan administratif dan persyaratan teknis lain yang bersifat khusus pada penyelenggaraan Bangunan Gedung adat diatur dalam Peraturan Wali Kota.

#### Paragraf 2

#### Bangunan Gedung dengan Gaya/Langgam Tradisional

#### Pasal 75

- (1) Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional dapat berupa fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi perkantoran, dan/atau fungsi sosial dan budaya.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional dilakukan oleh perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah sesuai ketentuan kaidah/norma tradisional yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional dilakukan dengan mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan administratif dan persyaratan teknis lain yang bersifat khusus pada penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional diatur dalam Peraturan Wali Kota.

#### Paragraf 3

#### Penggunaan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional

#### Pasal 76

- (1) Perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dapat menggunakan simbol dan unsur/elemen tradisional untuk digunakan pada Bangunan Gedung yang akan dibangun, direhabilitasi atau direnovasi.
- (2) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk melestarikan simbol dan unsur/elemen tradisional serta memperkuat karakteristik lokal pada Bangunan Gedung.
- (3) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan makna dan filosofi yang terkandung dalam simbol dan unsur/elemen tradisional yang digunakan berdasarkan budaya dan sistem nilai yang berlaku.
- (4) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pertimbangan aspek penampilan dan keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya.
- (5) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwajibkan untuk Bangunan Gedung milik Pemerintah Daerah dan/atau Bangunan Gedung milik Pemerintah di Daerah dan dianjurkan untuk Bangunan Gedung milik lembaga swasta atau perseorangan.

- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Bagian Kelima  
Persyaratan 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) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan Bangunan Gedung semi permanen dan darurat diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Bagian Keenam  
Persyaratan Bangunan gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam

Paragraf 1

Umum

Pasal 78

- (1) Kawasan rawan bencana alam di Daerah meliputi:
  - a. kawasan rawan tanah longsor;
  - b. kawasan rawan gelombang pasang;
  - c. kawasan rawan banjir; dan
  - d. 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, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (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 dengan mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara dan persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bencana alam diatur dalam Peraturan Wali Kota.



## Paragraf 2

### Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Tanah Longsor

#### Pasal 79

- (1) Kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (1) huruf a merupakan kawasan berbentuk lereng yang rawan terhadap perpindahan material pembentuk lereng berupa batuan, bahan rombakan, tanah, atau material campuran.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tanah longsor dalam Peraturan Wali Kota.
- (4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan Bangunan Gedung akibat kejatuhan material longsor dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat longsoran tanah pada tapak.

## Paragraf 3

### Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Gelombang Pasang

#### Pasal 80

- (1) Kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (1) huruf b merupakan kawasan sekitar pantai yang rawan terhadap gelombang pasang dengan kecepatan antara 10 (sepuluh) sampai dengan 100 (seratus) kilometer per jam yang timbul akibat angin kencang atau gravitasi bulan atau matahari.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gelombang pasang dalam Peraturan Wali Kota.
- (4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat hantaman gelombang pasang.

## Paragraf 4

### Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Banjir

#### Pasal 81

- (1) Kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (1) huruf c merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana banjir.

- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan banjir dalam Peraturan Wali Kota.
- (4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau kerusakan Bangunan Gedung akibat genangan banjir.

#### Paragraf 5

### Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam Geologi

#### Pasal 82

Kawasan rawan bencana alam geologi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (1) huruf d meliputi:

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

#### Pasal 83

- (1) Kawasan rawan gerakan tanah merupakan kawasan yang memiliki tingkat kerentanan gerakan tanah tinggi.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gerakan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gerakan tanah dalam Peraturan Wali Kota.
- (4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gerakan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat gerakan tanah tinggi.

#### Pasal 84

- (1) Kawasan yang terletak di zona patahan aktif merupakan kawasan yang berada pada sempadan dengan lebar paling sedikit 250 (dua ratus lima puluh) meter dari tepi jalur patahan aktif.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan yang terletak di zona patahan aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.

- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan yang terletak di zona patahan aktif dalam Peraturan Wali Kota.
- (4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gerakan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat patahan aktif geologi.

#### Pasal 85

- (1) Kawasan rawan abrasi merupakan kawasan pantai yang berpotensi dan/atau pernah mengalami abrasi.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan abrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan abrasi dalam Peraturan Wali Kota.
- (4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan abrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat abrasi.

#### Pasal 86

- (1) Kawasan rawan bahaya gas beracun merupakan kawasan yang berpotensi dan/atau pernah mengalami bahaya gas beracun.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bahaya gas beracun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bahaya gas beracun dalam Peraturan Wali Kota.
- (4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bahaya gas beracun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni Bangunan Gedung akibat bahaya gas beracun.

### BAB V

#### PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

##### Bagian Kesatu Pembangunan

##### Paragraf 1 Umum

#### Pasal 87

Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

#### Pasal 88

Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 merupakan proses kegiatan membangun, yang meliputi:

- a. perencanaan bangunan gedung;
- b. pelaksanaan bangunan gedung;
- c. pemanfaatan/penggunaan bangunan gedung;
- d. pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung; dan
- e. pembongkaran bangunan gedung (*demolisi*).

#### Pasal 89

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis dan pelaksanaan beserta pengawasannya.
- (2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.

#### Paragraf 2

#### Kegiatan Pembangunan

#### Pasal 90

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

#### Pasal 91

- (1) Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung secara swakelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototip.
- (2) Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan teknis kepada pemilik bangunan gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototip.
- (3) Pengawasan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam rangka kelaikan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 3  
Perencanaan Teknis

Pasal 92

- (1) Perencanaan bangunan terdiri atas:
  - a. perencanaan arsitektur;
  - b. perencanaan konstruksi; dan
  - c. perencanaan utilitas yang disertai dengan rencana kerja dan syarat pekerjaan.
- (2) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50 m<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi) dapat dilakukan oleh orang yang ahli/berpengalaman.
- (3) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli yang telah mendapatkan surat Izin bekerja dari Wali Kota.
- (4) Perencanaan bangunan lebih dari 2 (dua) lantai atau bangunan umum, atau bangunan khusus harus dilakukan oleh badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan.
- (5) Perencana bertanggung jawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Perencanaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) dikecualikan bagi perencanaan yang meliputi:
  - a. Bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Dinas;
  - b. Pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan kecuali bangunan yang dilestarikan, antara lain:
    1. memperbaiki bangunan dengan tidak merubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
    2. pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
    3. memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya;
    4. memperbaiki lubang cahaya/udara tidak lebih dari 1 (satu) m<sup>2</sup>;
    5. membuat pemisah halaman tanpa konstruksi;
    6. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.
- (7) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setelah mendapat pertimbangan teknis dari TABG.

Pasal 93

Perancangan dan perencanaan bangunan harus dilakukan oleh ahli yang memiliki surat izin bekerja perencana sesuai bidangnya masing-masing, yaitu meliputi:

- a. *site plan* dan *lansekap*;
- b. perancang arsitektur bangunan;
- c. perancang struktur bangunan;
- d. perencana instalasi dan perlengkapan bangunan; dan
- e. geologi tata lingkungan.

#### Pasal 94

- (1) Gambar rancangan dan rencana bangunan terdiri atas:
  - a. gambar *site plan* (tata letak bangunan dan tanaman);
  - b. gambar rancangan arsitektur;
  - c. gambar dan perhitungan struktur;
  - d. gambar dan perhitungan instalasi dan perlengkapan bangunan; dan
  - e. gambar dan perhitungan lain yang ditetapkan.
- (2) Gambar dan perhitungan struktur, instalasi dan perlengkapan bangunan harus sesuai dan tidak menyimpang dari gambar rancangan arsitektur.
- (3) Rencana penggunaan bahan *finishing*, *interior* atau *eksterior* harus jelas letak, bentuk dan ukurannya sesuai dengan petunjuk teknis dari Dinas.

#### Pasal 95

- (1) Dalam perencanaan suatu bangunan gedung atau lingkungan bangunan gedung, harus dibuat perencanaan tapak menyeluruh yang mencakup rencana tata letak bangunan gedung, rencana sirkulasi kendaraan, orang dan barang, pola parkir, pola penghijauan, ruang terbuka, sarana dan prasarana lingkungan, dengan memperhatikan keserasian terhadap lingkungan dan sesuai dengan standar teknis yang ditetapkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Tata letak bangunan gedung di dalam suatu tapak harus memenuhi ketentuan tentang jarak bebas, dengan memperhatikan jenis peruntukan dan ketinggian bangunan gedung, kondisi fisik (kemiringan lahan), zonasi (*blok plan*), pola sirkulasi dan garis koordinasi antar bangunan gedung sesuai dengan standar teknis yang ditetapkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam setiap perancangan dan perencanaan bangunan, pemilik bangunan harus menunjuk ahli.
- (4) Apabila terjadinya penggantian ahli dalam perancangan dan/atau perencanaan bangunan, pemilik bangunan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Dinas.
- (5) Perencanaan Teknis Bangunan Gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis Bangunan Gedung.

Paragraf 4  
Dokumen Rencana Teknis

Pasal 96

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 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; dan
  - d. laporan perencanaan.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
  - a. pertimbangan dari TABG untuk bangunan gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
  - b. pertimbangan dari TABG dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting;
  - c. koordinasi dengan Pemerintah Daerah dan mendapatkan pertimbangan dari TABG serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah.
- (4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.

Paragraf 5

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 (plumber);
  - f. perencana proteksi kebakaran; dan
  - g. perencana tata lingkungan.

- (3) Pemerintah Daerah dapat menetapkan jenis bangunan gedung yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Lingkup layanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung meliputi:
  - a. penyusunan konsep perencanaan;
  - b. pra rencana;
  - 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 Kedua

### Pelaksanaan Konstruksi

#### Paragraf 1

### Pelaksanaan Konstruksi

#### Pasal 98

- (1) Pelaksanaan kegiatan membangun wajib mengikuti persyaratan yang tercantum dalam IMB.
- (2) Dalam pelaksanaan kegiatan membangun wajib dijaga keamanan, keselamatan fisik bangunan dan keamanan lingkungan.
- (3) Pada pelaksanaan pekerjaan yang memerlukan keahlian khusus harus dilaksanakan oleh tenaga ahli sesuai bidangnya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan pelaksanaan kegiatan membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Wali Kota.

#### Pasal 99

- (1) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai 2 (dua) lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli.
- (2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 (lima ratus) m<sup>2</sup> atau bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh pelaksana badan hukum yang memiliki kualifikasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Segala kerugian pihak lain yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan membangun, kerusakan fisik lingkungan, menjadi beban dan tanggung jawab pelaksana dan/atau pemilik bangunan.



#### Pasal 100

- (1) Wali Kota dapat memerintahkan menutup atau melarang penggunaan suatu bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan yang tidak memenuhi persyaratan pemanfaatan atau penggunaannya dan keselamatan bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan.
- (2) Wali Kota dapat memberi kelonggaran teknis pada pembaharuan seluruh atau sebagian dari bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan, jika dengan pembaharuan tersebut akan membuat keadaan lingkungan yang lebih baik.
- (3) Wali Kota dapat memerintahkan kepada pemilik atau penghuni bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan untuk memperbaiki bangunannya baik sebagian atau seluruhnya, jika menurut pendapat petugas yang ditunjuk, bangunan gedung yang bersangkutan dipandang tidak memenuhi syarat keselamatan bangunan gedung baik secara teknis maupun estetika lingkungan.
- (4) Wali Kota dapat menetapkan suatu bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan baik sebagian atau seluruhnya tidak layak huni atau tidak memenuhi kelayakan penggunaan.
- (5) Wali Kota dapat memerintahkan Penghuni untuk segera mengosongkan dan membongkar bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu tertentu.
- (6) Apabila bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sudah dikosongkan, pembongkaran dilakukan sendiri oleh penghuni atau pemilik dalam jangka waktu tertentu.
- (7) Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) tidak dilaksanakan oleh penghuni atau pemilik, pelaksanaan pengosongan dan/atau pembongkaran dilakukan oleh Wali Kota dengan biaya dibebankan kepada penghuni atau pemilik bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan.

#### Pasal 101

Setiap kegiatan membangun termasuk pekerjaan instalasi dan perlengkapan bangunan harus memperhatikan dan melaksanakan ketentuan tentang tertib pembangunan, keselamatan bangunan serta sistem penyelenggaraan pembangunan.

#### Pasal 102

- (1) Setiap pelaku teknis dalam melaksanakan kegiatan pembangunan wajib mengikuti petunjuk teknis yang ditetapkan oleh Dinas.
- (2) Apabila pelaksanaan kegiatan pembangunan yang menggunakan teknologi/cara baru, maka sebelum pekerjaan tersebut dilaksanakan, pelaksana/pemilik bangunan wajib terlebih dahulu mengajukan rencana pelaksanaannya untuk mendapat persetujuan Dinas.

- (3) Setiap kegiatan pembangunan yang mempunyai risiko/tingkat kesulitan yang tinggi memerlukan sistem perencanaan melalui pengawasan atas pertimbangan Dinas.
- (4) Kegiatan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung terdiri atas kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Wali Kota, kegiatan persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (5) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi dan semua pelaksanaan pekerjaan.
- (6) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.
- (7) 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.
- (8) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) 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 build drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan Bangunan Gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
- (9) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (8), Pemilik Bangunan Gedung atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan SLF Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah.

## Paragraf 2

### Pengawasan Konstruksi

#### Pasal 103

- (1) Wali Kota berwenang memerintahkan penghentian/penutupan kegiatan pembangunan, meninggikan atau merendahkan dan/atau mengubah lingkungan, dan/atau memundurkan pagar atau batas pekarangan untuk kepentingan umum seperti:
  - a. menghentikan atau menutup kegiatan di dalam suatu kegiatan pembangunan yang dinilai belum sesuai ketentuan, sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan;

- b. memerintahkan pemilik pekarangan untuk meninggikan, merendahkan dan merubah luas pekarangan sehingga serasi dengan sarana dan prasarana lingkungan yang ada;
  - c. memerintahkan pemilik pekarangan untuk meninggikan, merendahkan dan memundurkan pagar atau batas pekarangan untuk kepentingan umum;
  - d. memerintahkan untuk melakukan perbaikan, penyempurnaan terhadap bagian bangunan, bangunan-bangunan dan pekarangan ataupun suatu lingkungan untuk mencegah terhadap gangguan kesehatan dan keselamatan jiwa manusia; dan
  - e. memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan atau pembongkaran sarana atau prasarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau lahan.
- (2) Wali Kota berwenang untuk menetapkan ketentuan pengawasan bangunan pada lingkungan khusus atau lingkungan yang dikecualikan dari ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan pendapat tim ahli bangunan.
  - (3) Dalam melaksanakan tugas pengawasan bangunan, Wali Kota dapat menunjuk Dinas.

#### Pasal 104

- (1) Wali Kota atau petugas yang ditunjuk dalam menjalankan tugasnya berwenang memasuki halaman, pekarangan dan/atau bangunan gedung.
- (2) Wali Kota dapat menetapkan ketentuan khusus tentang pemagaran bagi suatu pekarangan kosong atau yang sedang dibangun, serta pemasangan papan nama proyek dan sejenisnya dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Wali Kota dapat menetapkan ketentuan khusus tentang suatu lingkungan bangunan gedung maupun ruang terbuka yang terlarang untuk membuat batas fisik atau pagar pekarangan.

#### Pasal 105

- (1) Penggalian pondasi atau *basement* yang memerlukan *dewatering* (penurunan muka air) pelaksanaannya tidak boleh merusak lingkungan sekitarnya.
- (2) Tata cara dan persyaratan pelaksanaan *dewatering* ditetapkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pada pekerjaan pondasi tiang pancang yang menggunakan sambungan, harus dilakukan pengawasan dan pengamatan oleh tenaga ahli.
- (4) Pada pekerjaan pondasi tiang baja, harus dilakukan pengawasan dan pengamatan terhadap gejala kelelahan tiang akibat pemancangan.

#### Pasal 106

- (1) Pekerjaan tertentu yang menurut sifat dan jenis penanganannya memerlukan keahlian khusus harus dilakukan oleh tenaga ahli.
- (2) Percobaan pembebanan untuk struktur bangunan harus dilaksanakan oleh pelaksana dan diawasi oleh direksi pengawas serta mengikuti persyaratan teknis, standar dan prosedur yang berlaku.

#### Pasal 107

- (1) Apabila muncul suatu keraguan mengenai keamanan dari suatu struktur atau komponen struktur, Dinas dapat meminta supaya dilakukan penelitian terhadap kekuatan struktur.
- (2) Apabila pemasangan bahan *finishing* hasilnya dinilai kurang memenuhi persyaratan, maka harus dilakukan perbaikan/penggantian.
- (3) Apabila mutu bahan hasil pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memenuhi persyaratan, maka Dinas dapat memerintahkan untuk mengganti bahan yang sudah terpasang.
- (4) Mutu bahan struktur bangunan yang belum lazim digunakan harus diuji terlebih dahulu dengan tes laboratorium pengujian yang ditunjuk oleh Dinas.

#### Pasal 108

- (1) Apabila dalam pelaksanaan membangun terjadi kegagalan struktur, maka pembangunan harus dihentikan dan dilakukan pengamanan terhadap manusia dan lingkungan.
- (2) Apabila terhadap kegagalan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak dapat diatasi dengan penguatan dan dapat mengakibatkan penurunan struktur maka bangunan tersebut harus dibongkar.

#### Pasal 109

- (1) Pada pelaksanaan pemasangan instalasi listrik, tata udara gedung, *plumbing* serta instalasi lainnya wajib dikerjakan secara aman dan tidak boleh mengganggu atau mengurangi kekuatan struktur bangunan.
- (2) Pelaksanaan pembangunan di bawah permukaan air dan di bawah permukaan tanah wajib dibuat pengamanan khusus.
- (3) Pelaksana dan/atau pemilik bangunan wajib dengan segera membersihkan segala kotoran dan/atau memperbaiki segala kerusakan terhadap prasarana dan sarana wilayah akibat pelaksanaan pembangunan.
- (4) Setiap kegiatan membangun yang dilaksanakan secara bertahap dan atau terhenti pelaksanaannya, maka penghentian pekerjaan harus pada kondisi yang tidak membahayakan bangunan itu sendiri dan lingkungan sekitarnya.

- (5) Pada pelaksanaan kegiatan membangun bangunan bertingkat, pembuangan puing dan/atau sisa bahan bangunan dari lantai tingkat harus dilaksanakan dengan sistem tertentu yang tidak membahayakan dan mengganggu lingkungan.

### Paragraf 3

#### Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 110

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dilakukan setelah Bangunan Gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada Pemilik Bangunan Gedung.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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) Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dapat mengikutsertakan pengkaji teknis profesional, dan penilik bangunan (*building inspector*) yang bersertifikat sedangkan pemilik tetap bertanggungjawab dan berkewajiban untuk menjaga keandalan bangunan gedung.
- (5) 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 111

- (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 sumber daya manusia 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 112

- (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 yang 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 113

- (1) Pemerintah Daerah khususnya Dinas, dalam proses penerbitan SLF Bangunan Gedung melaksanakan pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal termasuk rumah deret dan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret.
- (2) Dalam hal Dinas 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, Dinas dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi di bidang Bangunan Gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

#### Paragraf 4

#### Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung

#### Pasal 114

- (1) Penerbitan SLF Bangunan Gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/Pengguna 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sampai dengan Pasal 9.
- (4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
  - 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; dan
    3. kepemilikan dokumen IMB.
  - b. Pada proses perpanjangan SLF Bangunan Gedung:
    1. kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung;
    2. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
    3. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB.
- (5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. Pada proses pertama kali SLF Bangunan Gedung:
    1. Kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk *as built drawings*, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan Bangunan Gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal dan dokumen ikatan kerja; dan
    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 aktual dengan data dalam dokumen hasil Pemeriksaan Berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana Bangunan Gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektur, dan dampak lingkungan yang ditimbulkan; dan
    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) dan ayat (5) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan Pemeriksaan Berkala.

#### Paragraf 5

### Pendataan Bangunan Gedung

#### Pasal 115

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

### Bagian Ketiga

#### Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 116

Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung meliputi pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF, dan pengawasan pemanfaatan.

#### Pasal 117

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 merupakan kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB setelah pemilik memperoleh SLF.
- (2) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi Bangunan Gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.



- (3) Pemilik Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung selama Pemanfaatan Bangunan Gedung.

Paragraf 2  
Pemeliharaan

Pasal 118

- (1) Kegiatan pemeliharaan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 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 harus melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan ke dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

Paragraf 3  
Perawatan

Pasal 119

- (1) Kegiatan perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 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 ketentuan 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.

Paragraf 4  
Pemeriksaan Berkala

Pasal 120

- (1) Pemeriksaan secara Berkala Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 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 dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Lingkup layanan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung;
  - b. kegiatan pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan Gedung;
  - c. kegiatan analisis dan evaluasi; dan
  - d. kegiatan penyusunan laporan.
- (4) Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak laik fungsi, SLF-nya dibekukan.
- (5) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan bangunan gedung.

Paragraf 5  
Perpanjangan SLF  
Pasal 121

- (1) Perpanjangan SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 diberlakukan untuk Bangunan Gedung yang telah dimanfaatkan dan masa berlaku SLF-nya telah habis.
- (2) Masa berlaku SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan ketentuan:

- a. untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi (tidak ada ketentuan untuk perpanjangan SLF);
  - b. untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; dan
  - c. untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya, dan bangunan gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (3) Pengurusan perpanjangan SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 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 sebagai berikut:
- a. surat permohonan perpanjangan SLF;
  - b. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang ditanda tangani di atas meterai yang cukup;
  - c. *as builts 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 Dinas 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 kerja setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (7) SLF disampaikan kepada pemohon paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF.
- (8) Ketentuan mengenai tata cara perpanjangan SLF diatur dengan Peraturan Wali Kota.

Paragraf 6  
Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 122

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah yaitu:

- 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  
SLF Bangunan Gedung

Pasal 123

- (1) Setiap bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan teknis, keamanan, keselamatan, keserasian bangunan, lingkungan, kesehatan bangunan baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan gedung.
- (2) Setiap bangunan gedung yang telah selesai dibangun sebelum digunakan terlebih dahulu harus mempunyai SLF.
- (3) Setelah bangunan selesai, pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan:
  - a. berita acara pemeriksaan dari pengawas yang telah diakreditasi;
  - b. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as built drawing*); dan
  - c. fotokopi IMB, status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah dan status kepemilikan gedung.
- (4) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Dinas atas nama Wali Kota menerbitkan SLF.
- (5) Jangka waktu penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan paling lama 12 (dua belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemeriksaan.
- (6) Ketentuan mengenai petunjuk teknis penerbitan SLF Bangunan Gedung diatur dengan Peraturan Wali Kota.

Pasal 124

Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan IMB baru kepada Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 125

- (1) Untuk bangunan yang telah ada, khususnya bangunan umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya.
- (2) Pemeriksaan dilakukan setiap 5 (lima) tahun sekali yang dilakukan oleh tenaga ahli/konsultan yang telah terakreditasi.

- (3) Dinas melakukan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengenai syarat administrasi maupun teknis.
- (4) Dinas memberikan SLF apabila bangunan yang diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.

#### Pasal 126

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas Dinas dapat meminta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan SLF beserta lampirannya.
- (2) Dalam hal pemilik bangunan tidak dapat memperlihatkan SLF, pemilik bangunan dikenakan sanksi administratif berupa penghentian penggunaan bangunan.

#### Pasal 127

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan pada saat pengajuan perpanjangan SLF dan/atau adanya laporan dari masyarakat.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.
- (3) Dalam melaksanakan tugas pengawasan pemanfaatan bangunan, Wali Kota dibantu oleh Dinas.

### Bagian Keempat Pelestarian

#### Paragraf 1 Umum

#### Pasal 128

- (1) Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya harus dilaksanakan secara tertib administratif, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

#### Paragraf 2

#### Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

#### Pasal 129

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai benda cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan merupakan bangunan gedung berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas usulan Kepala Dinas yang membidangi pelestarian benda cagar budaya untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berskala lokal atau setempat.
- (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 ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) 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.

#### Pasal 130

- (1) Wali Kota dapat menetapkan Daerah atau kawasan, bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan yang memiliki nilai sejarah atau kepurbakalaan, budaya dan arsitektur yang tinggi, sebagai daerah pemugaran yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria persyaratan arsitektur bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Wali Kota.

#### Pasal 131

Wali Kota dapat memberikan pengecualian terhadap kegiatan membangun bangunan dan/atau prasarana bangunan yang terkena ketentuan peremajaan lingkungan apabila bangunan dan/atau prasarana bangunan tersebut dinyatakan sebagai bangunan yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.

#### Paragraf 3

#### Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

#### Pasal 132

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.

- (2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis.
- (3) Pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (4) Pemilik atau pengguna bangunan gedung mempunyai hak dan kewajiban dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (5) Bangunan Gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 ayat (5) dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pengguna dengan memperhatikan kaidah pelestarian dan Klasifikasi Bangunan Gedung cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan dengan mengikuti ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian Bangunan Gedung dan lingkungannya.
- (7) Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak dapat dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain tanpa seizin Pemerintah Daerah.
- (8) Pemilik Bangunan Gedung cagar budaya wajib melindungi Bangunan Gedung dan/atau lingkungannya dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya, sesuai dengan klasifikasinya.
- (9) Pemilik Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (8) berhak memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah.

Bagian Kelima  
Penilaian Harga Bangunan Gedung

Paragraf 1  
Umum

Pasal 133

- (1) Penilaian bangunan gedung dapat dilaksanakan terhadap bangunan milik perorangan, badan hukum serta bangunan milik Pemerintah Daerah dilakukan secara tertib, aman dan layak.
- (2) Penilaian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digunakan untuk menilai bangunan milik perorangan/badan hukum serta bangunan milik Pemerintah Daerah.
- (3) Penilaian bangunan gedung tersebut meliputi kegiatan survei data, pengolahan data dan penetapan harga bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan harga bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Wali Kota.

Paragraf 2  
Survei Data Bangunan Gedung

Pasal 134

- (1) Kegiatan survei data bangunan gedung dilakukan untuk mendapatkan informasi secara lengkap tentang data yang terdapat pada bangunan gedung.
- (2) Guna melengkapi data hasil survei sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperoleh dari data sekunder bangunan gedung yang bersangkutan.
- (3) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan survei bangunan gedung.

Paragraf 3  
Pengolahan Data Hasil Survei

Pasal 135

- (1) Data hasil survei lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 selanjutnya dianalisis dan dihitung.
- (2) Pengolahan data dilakukan dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Hasil akhir dari pengolahan data tersebut berupa informasi tentang nilai harga bangunan.

Paragraf 4  
Penetapan Nilai Harga Bangunan Gedung

Pasal 136

- (1) Informasi tentang nilai harga bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 pada ayat (3) merupakan dasar Pemerintah Daerah untuk melakukan penetapan.
- (2) Hasil penetapan nilai harga bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selanjutnya dipergunakan oleh perorangan/badan hukum, Pemerintah Daerah dan Pemerintah.
- (3) Hasil penetapan nilai bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dipergunakan dalam rangka penghapusan bangunan gedung milik perorangan/badan hukum, Pemerintah Daerah dan Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keenam  
Penertiban



#### Pasal 137

- (1) Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RTRW, RDTR, dan/atau RTBL dan tidak memiliki IMB yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukkan, dan penggunaan yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL dilakukan pemutihan.
- (2) Pemutihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan hanya 1 (satu) kali.
- (3) Dalam hal pemilik bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak melakukan pemutihan dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis untuk mengurus IMB dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (4) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 1 (satu) bulan.
- (5) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenakan sanksi perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemutihan IMB diatur dengan Peraturan Wali Kota.

#### Pasal 138

Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RTRW, RDTR dan/atau RTBL dan tidak memiliki IMB yang bangunannya tidak sesuai dengan lokasi, peruntukkan, dan/atau penggunaan yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL dikenakan sanksi administratif berupa perintah pembongkaran bangunan gedung.

#### Pasal 139

- (1) Bangunan yang sudah terbangun sesudah adanya RTRW, RDTR, dan/atau RTBL dan tidak memiliki IMB yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukan, dan penggunaan yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL dilakukan sanksi administratif dan/atau denda.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa peringatan tertulis untuk mengurus IMB dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Selain sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan.
- (4) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 1 (satu) bulan.
- (5) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenakan sanksi perintah pembongkaran bangunan gedung.

## Bagian Ketujuh

### Pembongkaran

#### Paragraf 1

##### Umum

#### Pasal 140

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang tidak memiliki IMB dan/atau sebagian atau seluruhnya tidak sesuai dengan IMB dilakukan dalam kaidah-kaidah pembongkaran sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 2

### Penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung

#### Pasal 141

- (1) Pemerintah Daerah mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan lapangan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan gedung dapat dibongkar sebagian atau seluruhnya apabila:
  - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
  - b. dapat menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya;
  - c. tidak memiliki IMB; dan
  - d. tidak sesuai dengan IMB;
- (3) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (4) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis, pemeriksaan lapangan dan keputusan Pengadilan.
- (5) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4), kecuali untuk rumah tinggal tunggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.

- (6) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (7) Isi surat penetapan pembongkaran memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan/atau ancaman sanksi setiap pelanggaran.
- (8) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (7) pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah yang dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung atas biaya pemilik kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu berdasarkan ketetapan Wali Kota, biaya pembongkaran ditanggung oleh Pemerintah Daerah.
- (9) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk.
- (10) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung diatur dengan Peraturan Wali Kota.

### Paragraf 3

#### Rencana Teknis Pembongkaran

#### Pasal 142

- (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 disekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.

Paragraf 4  
Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 143

- (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 dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (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 dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (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 Daerah atas beban biaya pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

Paragraf 5  
Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 144

- (1) Pengawasan pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (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 Kedelapan

Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pascabencana

Paragraf 1

Penanggulangan Darurat

#### Pasal 145

- (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 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 Wali Kota.
- (5) Di dalam menetapkan skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 2

#### Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan

#### Pasal 146

- (1) Pemerintah Daerah 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) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan bangunan penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Wali Kota berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan lokasi bencananya.

#### Bagian Kesembilan Rehabilitasi Pascabencana

#### Pasal 147

- (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 (3) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/lembaga terkait.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan rehabilitasi Bangunan Gedung pascabencana diatur dalam Peraturan Wali Kota.
- (8) Dalam melaksanakan rehabilitasi Bangunan Gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Daerah 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; atau
  - e. bantuan lainnya.
- (9) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi Bangunan Gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Wali Kota dapat menyerahkan kewenangan penerbitan IMB kepada pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah.
- (10) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan melalui proses Peran Masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
- (11) Tata cara penerbitan IMB dan SLF Bangunan Gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 148

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

### BAB VI TABG

#### Bagian Kesatu Pembentukan TABG

#### Pasal 149

TABG dibentuk dan ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

## Pasal 150

- (1) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari:
  - a. pengarah;
  - b. ketua;
  - c. wakil ketua;
  - d. sekretaris; dan
  - e. anggota.
- (2) Keanggotaan TABG dapat terdiri dari unsur-unsur:
  - a. asosiasi profesi;
  - b. masyarakat ahli diluar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat;
  - c. perguruan tinggi; dan
  - d. instansi pemerintah daerah.
- (3) Keterwakilan unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, paling sedikit sama dengan keterwakilan unsur instansi Pemerintah Daerah.
- (4) Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.
- (5) Keanggotaan TABG bersifat ad hoc, independen, objektif, dan tidak mempunyai konflik kepentingan
- (6) Rekrutmen keanggotaan TABG dilakukan secara terbuka/transparan, dengan mengutamakan tenaga ahli setempat.
- (7) 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 151

- (1) TABG mempunyai tugas:
  - a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional dan pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum; dan
  - b. memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas 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; dan
  - c. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung.

- (3) Disamping tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), TABG dapat membantu:
  - a. pembuatan acuan dan penilaian;
  - b. penyelesaian masalah; dan
  - c. penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar.

#### Pasal 152

- (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 153

- (1) Biaya pengelolaan *database* dan operasional TABG dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Biaya pengelolaan basis data.
  - b. Biaya operasional TABG yang terdiri dari:
    1. biaya sekretariat;
    2. persidangan;
    3. honorarium dan tunjangan; dan
    4. biaya perjalanan dinas.
- (3) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### BAB VII RETRIBUSI DAERAH

#### Pasal 154

- (1) Setelah seluruh Dokumen Permohonan IMB Gedung diperiksa dan dinyatakan memenuhi persyaratan, maka Pemerintah Daerah menetapkan besarnya Retribusi IMB tersebut berupa Surat Keputusan Retribusi Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah menyampaikan pemberitahuan kepada Pemilik (pemohon) untuk segera menyelesaikan pembayaran Retribusi IMB tersebut kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Lingkup Retribusi IMB meliputi subjek dan objek, tata cara penghitungan dan besaran Retribusi serta pengurangan dan/atau pembebasan retribusi.



- (4) Ketentuan mengenai Retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) merupakan objek Retribusi Perizinan Tertentu yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
- (5) Retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan pada setiap bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung.
- (6) Pemberian IMB untuk bangunan milik Pemerintah atau pemerintah daerah tidak dikenakan retribusi.

#### Pasal 155

- (1) Wali Kota dapat memberikan pengurangan dan/atau keringanan pemungutan retribusi IMB berdasarkan kriteria:
  - a. bangunan fungsi sosial dan budaya; dan
  - b. bangunan fungsi hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- (2) Wali Kota dapat memberikan pembebasan retribusi IMB berdasarkan kriteria:
  - a. bangunan fungsi keagamaan; dan
  - b. bangunan prasarana bangunan gedung sebagai sarana dan prasarana umum yang tidak komersial.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengurangan dan/atau keringanan dan pembebasan retribusi IMB diatur dengan Peraturan Wali Kota.

### BAB VIII

#### PERAN MASYARAKAT

##### Bagian Kesatu

##### Peran Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung

#### Pasal 156

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 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 157

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.
- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TABG.
- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah terhadap:
  - a. Indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
  - b. Bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.
  - c. Bangunan Gedung yang diduga melanggar ketentuan perizinan dan lokasi Bangunan Gedung.

#### Pasal 158

Pemerintah Daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 157 ayat (5), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

#### Pasal 159

- (1) Masyarakat ikut menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang.

#### Bagian Kedua

Pemberian Masukan Terhadap Penyusunan dan/atau Penyempurnaan Peraturan, Pedoman dan Standar Teknis

#### Pasal 160

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TABG dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai budaya setempat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan Pemerintah Daerah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

#### Bagian Ketiga Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

#### Pasal 161

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.
- (2) Pendapat dan pertimbangan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TABG dengan mengikuti prosedur dan dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya setempat.

#### Pasal 162

- (1) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui TABG atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Daerah.
- (2) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah Daerah.

#### Bagian Keempat Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

#### Pasal 163

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 164

Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan yakni:

- a. perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; atau
- b. perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

#### Bagian Kelima

##### Bentuk Peran Masyarakat dalam Tahap Rencana Pembangunan

#### Pasal 165

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

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

#### Bagian Keenam

##### Bentuk Peran Masyarakat dalam Proses Pelaksanaan Konstruksi

#### Pasal 166

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; dan
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung.

Bagian Ketujuh  
Bentuk Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 167

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; dan
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung.

Bagian Kedelapan  
Bentuk Peran Masyarakat dalam Pelestarian Bangunan Gedung

Pasal 168

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; dan
- d. melakukan gugatan ganti rugi kepada pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik di dalam melestarikan bangunan gedung.

Bagian Kesembilan  
Bentuk Peran Masyarakat dalam Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 169

Peran masyarakat dalam pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

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

### Bagian Kesepuluh Tindak Lanjut

#### Pasal 170

Instansi yang berwenang wajib menanggapi keluhan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 165 sampai dengan Pasal 169 dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB IX

### PEMBINAAN

#### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 171

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

#### Bagian Kedua Pembinaan oleh Pemerintah Daerah

#### Pasal 172

- (1) Penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung dapat dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan dilakukan kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (3) Pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan, sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan.

#### Pasal 173

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

- a. pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
- b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis;
- c. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi; dan/atau
- d. forum dengar pendapat dengan masyarakat.

#### Pasal 174

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan Peraturan Daerah ini melalui mekanisme penerbitan status kepemilikan bangunan gedung, IMB gedung, SLF bangunan gedung, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran serta masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan Peraturan Daerah ini.

### BAB X

#### INSENTIF DAN DISINSENTIF

##### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 175

Dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang agar pemanfaatan ruang sesuai dengan RTRW dapat diberikan insentif dan/atau disinsentif oleh Pemerintah Daerah.

##### Bagian Kedua Insentif

#### Pasal 176

- (1) Wali Kota dapat menetapkan atau memberikan insentif kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang dilindungi dan/atau dilestarikan.
- (2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk:
  - a. keringanan dan/atau pembebasan pajak daerah dan/atau retribusi daerah; dan
  - b. bantuan dana untuk pemeliharaan, perawatan dan/atau perbaikan.
- (3) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan klasifikasi bangunan dan kemampuan Pemerintah Daerah.

#### Bagian Ketiga Disinsentif

#### Pasal 177

- (1) Wali Kota dapat menetapkan atau memberikan disinsentif kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang dilindungi dan/atau dilestarikan akibat perubahan fisik bangunan tanpa izin.
- (2) Wali Kota dapat menetapkan atau memberikan disinsentif kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang dengan sengaja membangun di zona risiko bencana tinggi dan dominan fungsi lindung.
- (3) Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diberikan dalam bentuk:
  - a. pengenaan pajak daerah dan retribusi daerah yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan
  - b. pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.

### BAB XI

#### SANKSI ADMINISTRATIF

#### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 178

- (1) Pemilik dan/atau pengguna yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif, 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) Selain pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemilik dan/atau pengguna dapat dikenakan denda administratif paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Pemilik dan/atau pengguna Bangunan Gedung yang tidak memiliki IMB pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku wajib mengurus izin dan dikenakan 3 (tiga) kali Retribusi terutang yang tidak atau kurang dibayar.
- (4) Denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) disetor ke kas Daerah.

Bagian Kedua  
Pada Tahap Pembangunan

Pasal 179

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan dalam Pasal 10 ayat (3), Pasal 26 ayat (1), Pasal 27 ayat (1) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB Gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB Gedung, dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.

- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari TABG.

#### Pasal 180

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 15 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya IMB Gedung.
- (2) Bangunan yang tidak memiliki IMB, tidak sesuai IMB, terkena GSB, terkena garis sempadan jalan, terkena GSPT, terkena GSS, dan/atau terletak di kawasan hutan kota dilakukan pemasangan stiker.
- (3) Bangunan yang termasuk kawasan hutan lindung dan hutan kota dilakukan penyegelan bangunan.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki IMB dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

#### Bagian Ketiga Pada Tahap Pemanfaatan

#### Pasal 181

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 10 ayat (3), Pasal 30 ayat (1) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan SLF.
- (3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan SLF.
- (4) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan SLF sampai dengan batas waktu berlakunya SLF, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1% (satu persen) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

BAB XII  
KETENTUAN PIDANA

Bagian Kesatu

Faktor kesengajaan yang tidak mengakibatkan kerugian orang lain

Pasal 182

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1), ayat (5), ayat (6), ayat (7) dan Pasal 25 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau pidana denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

Bagian Kedua

Faktor Kesengajaan Yang Mengakibatkan Kerugian Orang Lain

Pasal 183

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang mengakibatkan kerugian harta benda orang lain dan/atau kecelakaan bagi orang lain atau mengakibatkan cacat seumur hidup dan/atau mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain dipidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam proses peradilan, tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hakim memperhatikan pertimbangan TABG.

Bagian Ketiga

Faktor kelalaian yang mengakibatkan kerugian orang lain

Pasal 184

Setiap orang atau badan hukum karena kelalaiannya mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi sehingga mengakibatkan kerugian harta benda orang lain dan/atau kecelakaan bagi orang lain atau mengakibatkan cacat seumur hidup dan/atau mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain dipidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIII

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 185

- (1) Selain oleh Pejabat Penyidik Umum, Penyidikan atas tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai

Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1), 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 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; dan
  - 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 pada penuntut umum, tersangka dan keluarganya.
- (3) Penyidikan terhadap suatu kasus dilaksanakan setelah diketahui terjadi suatu peristiwa yang diduga merupakan tindak pidana bidang penyelenggaraan bangunan gedung berdasarkan laporan kejadian.
- (4) Penyidikan dugaan tindak pidana bidang penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), dilakukan oleh penyidik umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### BAB XIV

#### KETENTUAN LAIN-LAIN

#### Pasal 186

- (1) Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu, dapat ditetapkan bangunan secara khusus dengan Peraturan Wali Kota berdasarkan RTBL.
- (2) Untuk jenis besaran, jumlah lantai tertentu, yang mempunyai dampak bagi keselamatan orang banyak dan lingkungan, perlu adanya persetujuan dari Wali Kota setelah mendapat rekomendasi teknis dari TABG.

BAB XV  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 187

- (1) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi dengan IMB sebelum Peraturan Daerah ini mulai 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 memiliki IMB sebelum Peraturan Daerah ini mulai berlaku, namun dalam proses pembangunannya tidak sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam IMB, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru atau melakukan perbaikan secara bertahap.
- (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 pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi SLF, maka Pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan SLF.
- (6) Permohonan SLF yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (7) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun kondisi Bangunan Gedung tidak Laik Fungsi, maka Pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib melakukan perbaikan secara bertahap.
- (8) 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.

BAB XVI  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 188

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 3 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Balikpapan Tahun 2012 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kota Balikpapan Nomor 16) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 4 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 3 Tahun 2012

tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Balikpapan Tahun 2014 Nomor 4) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 189

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Balikpapan  
pada tanggal 2 November 2016

WALI KOTA BALIKPAPAN,  
ttd

M. RIZAL EFFENDI

Diundangkan di Balikpapan  
pada tanggal 3 November 2016

SEKRETARIS DAERAH KOTA BALIKPAPAN,

ttd

SAYID MN FADLI

LEMBARAN DAERAH KOTA BALIKPAPAN TAHUN 2016 NOMOR 3

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA BALIKPAPAN, PROVINSI KALIMANTAN  
TIMUR: (3/67/2016);

Salinan sesuai dengan aslinya  
SEKRETARIAT DAERAH KOTA BALIKPAPAN  
KEPALA BAGIAN HUKUM,



DAUD PIRADE  
NIP 19610806 199003 1 004

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KOTA BALIKPAPAN  
NOMOR 3 TAHUN 2016

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. Oleh karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Dalam rangka menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan. Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, baik secara administrasi maupun secara teknis, agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, andal yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan penggunaan serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan pelaksanaan tentang fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan Pembina dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Penyelenggaraan bangunan gedung dalam tahap awal adalah perencanaan bangunan gedung yang hasilnya akan sangat berpengaruh pada kualitas bangunan gedung dan kepuasan pengguna jasa perencanaan bangunan gedung. Di samping hasil perencanaan bangunan gedung merupakan suatu karya seseorang yang perlu mendapatkan perlindungan hukum, perencanaan juga harus bertanggung jawab secara hukum atas hasil perencanaannya dengan tanggung gugat pada perencanaan bangunan gedung tersebut. Tanggung jawab dan tanggung gugat tersebut akan membuahkan jasa layanan dan dalam bagi pengguna jasa pelayanan bangunan gedung.

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

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan lebih dari satu fungsi adalah apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya dan/atau fungsi khusus.

Bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain adalah bangunan gedung rumah toko (ruko) atau bangunan gedung rumah kantor (rukan) atau bangunan gedung mal apartement-apartement, perkantoran, bangunan gedung mal- perhotelan, dan sejenisnya.

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Bangunan gedung fungsi hunian tunggal misalnya adalah rumah tinggal tunggal; hunian jamak misalnya rumah deret, rumah susun; tinggal sementara misalnya asrama, motel, hostel; hunian campuran misalnya rumah toko, rumah kantor.

Ayat (2)

Bangunan gedung fungsi keagamaan adalah bangunan gedung yang dipakai untuk tempat ibadah, dimana bangunan ibadah yang berkembang di Kota Balikpapan meliputi bangunan mesjid termasuk mushola/langgar/surau, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, bangunan kelenteng dan bangunan ibadah lainnya.



Ayat (3)

Kegiatan usaha termasuk juga bangunan gedung untuk penangkaran/budidaya seperti bangunan gedung sarang burung walet.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Penetapan bangunan gedung dengan fungsi khusus oleh menteri dilakukan berdasarkan kriteria bangunan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional seperti: Istana Kepresidenan, gedung Kedutaan Besar RI, dan sejenisnya, dan/atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.

Menteri menetapkan penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus dengan mempertimbangkan usulan dari instansi berwenang terkait.

Ayat (6)

Bangunan gedung khas merupakan bangunan gedung yang disesuaikan dengan topografi Kota Balikpapan yang terdiri dari pegunungan, dataran dan pantai. Untuk bangunan gedung di perbukitan dan bangunan gedung di pesisir pantai/mangrove ada beberapa penanganan khusus dalam mendirikan bangunan, sedangkan untuk bangunan gedung yang berada di dataran penanganan dalam mendirikan bangunan gedung hampir sama dengan bangunan gedung di Indonesia.

Ayat (7)

Bangunan gedung fungsi campuran adalah bangunan yang memiliki fungsi ganda, dimana di Kota Balikpapan banyak ditemui pada bangunan di atas 2 lantai seperti bangunan rumah dengan toko, rumah dengan jasa, rumah dengan bangunan walet, perdagangan dengan bangunan walet, dan seterusnya.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (1)

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

bangunan gedung yang akan dibangun, maka pemenuhan persyaratan administratif dan teknisnya dapat lebih efektif dan efisien.

#### Ayat (2)

Klasifikasi bangunan sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana. maksimalnya 2 (dua) lantai.

Klasifikasi bangunan tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan/atau teknologi tidak sederhana. 3 (tiga) sampai dengan 5 (lima) lantai.

Klasifikasi gedung khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus. Bangunan diatas 5 (lima) lantai.

#### Ayat (3)

Klasifikasi bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 20 (dua puluh) tahun.

Klasifikasi bangunan semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.

Klasifikasi bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

#### Ayat (4)

Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran tinggi adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, dan desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.

Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran sedang adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang.

Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran rendah adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah.

Ayat (5)

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan zonasi gempa berdasarkan percepatan puncak batuan dasar berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Ayat (6)

Lokasi padat pada umumnya lokasi yang terletak di daerah perdagangan/pusat kota dan pesisir pantai (kampungan nelayan), lokasi sedang pada umumnya terletak di daerah permukiman, sedangkan lokasi renggang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan.

Ayat (7)

Jalan arteri adalah jalan utama kota yang termasuk juga sebagai jalan provinsi.

Jalan kolektor adalah jalan yang menghubungkan jalan lokal dengan jalan arteri.

Jalan lokal merupakan jalan yang menghubungkan jalan lingkungan dengan jalan kolektor.

Jalan lingkungan merupakan jalan-jalan yang ada di lingkungan perumahan/perkampungan dengan lebar lebih dari 2 (dua) meter).

Jalan setapak (gang) merupakan jalan kecil di lingkungan perumahan/perkampungan yang mempunyai lebar maksimum 2 (dua) meter (lebar jalan yang dimaksud diatas diukur dari jarak antara pagar rumah/persil yang berseberangan).

Ayat (8)

Penetapan klasifikasi ketinggian didasarkan pada jumlah lantai bangunan gedung:

- a. Bangunan gedung bertingkat tinggi lebih dari 8 (delapan) lantai.
- b. Bangunan gedung bertingkat sedang 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai.
- c. Bangunan gedung bertingkat rendah sampai dengan 4 (empat) lantai.

Ayat (9)

Bangunan gedung negara adalah bangunan gedung untuk keperluan instansi teknis 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 Instansi Teknis, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara dan lainnya.

## Pasal 9

### Ayat (1)

Cukup jelas

### Ayat (2)

Pengusulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dicantumkan dalam permohonan IMB gedung. Dalam hal pemilik bangunan gedung berbeda dengan pemilik tanah, maka dalam permohonan IMB gedung harus ada persetujuan pemilik tanah.

Usulan fungsi dan klasifikasi ini bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung.

### Ayat (3)

Cukup jelas

## Pasal 10

### Ayat (1)

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

Perubahan klasifikasi misalnya dari bangunan gedung semi permanen menjadi bangunan gedung permanen.

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

### Ayat (2)

Cukup jelas

### Ayat (3)

Perubahan dari satu fungsi dan/atau klasifikasi ke fungsi dan/atau klasifikasi yang lain akan menyebabkan perubahan persyaratan yang harus dipenuhi, karena sebagai contoh persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan fungsi hunian klasifikasi semi permanen atau persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung fungsi usaha (misalnya toko) klasifikasi permanen.

Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses IMB gedung baru.

Sedangkan untuk perubahan klasifikasi dalam fungsi yang sama (misalnya dari fungsi hunian semi permanen menjadi hunian permanen) dapat dilakukan dengan revisi/perubahan pada IMB gedung yang telah ada.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Surat keterangan RTRW dan RDTR berupa informasi Tata ruang dari Dinas.

Ayat (3) sampai dengan Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Utilitas umum seperti pemasangan/penambahan jaringan listrik, air minum, hidran, telepon, dan gas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Ayat (1)

Perangkat Daerah yang membidangi perizinan adalah Unit Pelayanan Terpadu Satu Pintu di Daerah.

Ayat (2) sampai dengan ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 18

Ayat (1) sampai dengan Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Surat Keterangan Rencana Kota diberikan oleh wali kota berdasarkan gambar peta lokasi tempat bangunan gedung yang didirikan oleh pemilik.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku pada suatu lokasi/kawasan, seperti keterangan tentang: daerah rawan gempa/tsunami, daerah rawan longsor, daerah rawan banjir, tanah pada lokasi yang tercemar, kawasan pelestarian dan/atau kawasan yang diberlakukan arsitektur tertentu.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Letak GSB Gedung terluar untuk daerah di sepanjang jalan, diperhitungkan berdasarkan lebar daerah milik jalan dan peruntukan lokasi, serta diukur dari batas daerah milik jalan.

Letak GSB Gedung terluar untuk daerah sepanjang sungai/danau, diperhitungkan berdasarkan kondisi sungai, letak sungai dan fungsi kawasan, serta diukur dari tepi sungai. Penetapan GSB Gedung sepanjang sungai, yang juga disebut sebagai garis sempadan sungai, dapat digolongkan dalam:

- GSS bertanggung di luar kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar.
- GSS bertanggung dalam kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar.
- GSS tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan didasarkan pada besar kecilnya sungai, dan ditetapkan ruas per ruas dengan mempertimbangkan luas daerah pengaliran sungai pada daerah yang bersangkutan.
- GSS tidak bertanggung dalam kawasan perkotaan, perhitungan GSS didasarkan pada kedalaman sungai.
- GSS yang terletak di kawasan lindung, perhitungan garis sempadan didasarkan pada fungsi kawasan lindung, besar kecilnya sungai, dan pengaruh pasang surut air laut pada sungai yang bersangkutan.

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

Penetapan GSB Gedung yang terletak di sepanjang pantai, yang selanjutnya disebut sempadan pantai, dapat digolongkan dalam:

Kawasan pantai budidaya/non-lindung, perhitungan garis sempadan pantai didasarkan pada tingkat kelandaian/keterjalan pantai.

Kawasan pantai lindung, garis sempadan pantainya minimal 100 m dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.

Letak GSB Gedung terluar untuk daerah sepanjang jalan kereta api dan jaringan tegangan tinggi, mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

Pertimbangan keselamatan dalam penetapan garis sempadan meliputi pertimbangan terhadap bahaya kebakaran, banjir, air pasang, tsunami, dan/atau keselamatan lalu lintas.

Pertimbangan kesehatan dalam penetapan garis sempadan meliputi pertimbangan sirkulasi udara, pencahayaan dan sanitasi.

Ayat (3) sampai dengan Ayat (6)

Cukup jelas.

## Pasal 29

Ayat (1)

Pertimbangan keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/atau tsunami.

Pertimbangan kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan dan sanitasi.

Pertimbangan kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran.

Pertimbangan kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi; keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.

Ayat (2) dan Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Ayat (5) dan Ayat (6)

Cukup jelas.

## Pasal 30

Cukup jelas.



Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Ayat (1)

Persyaratan daerah resapan berkaitan dengan pemenuhan persyaratan minimal KDH yang harus disediakan, sedangkan akses penyelamatan untuk bangunan umum berkaitan dengan penyediaan akses kendaraan penyelamatan, seperti kendaraan pemadam kebakaran dan ambulan, untuk masuk ke dalam tapak bangunan gedung yang bersangkutan.

Ayat (2)

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)

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

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kekuatan dan kekakuan, berupa:

- a. integritas arsitektural bangunan yang tidak cukup kaku dapat menyebabkan terjadinya deformasi yang menyebabkan rusaknya elemen non struktural, seperti kaca, partisi, dan kulit bangunan, serta jaringan utilitas;
- b. kenyamanan penghuni/pengguna bangunan gedung Pergoyangan pada bangunan gedung akibat beban horizontal yang berlangsung secara berkesinambungan (beban angin), akan mengganggu kenyamanan penghuni/pengguna bangunan gedung;
- c. Stabilitas struktur
  - Akibat beban horizontal, bangunan gedung dapat terguling.
  - $\rho - \Delta$  effect dapat menambah eksentrisitas beban horizontal
- d. Kekuatan bahan
  - Penggunaan bahan-bahan bangunan harus sesuai dengan persyaratan batas kekuatan yang ditentukan;
  - Persyaratan kekuatan bahan harus memenuhi Standar Nasional Indonesia (SNI) atau Standar Industri Indonesia (SII) yang terbaru;
  - Jika belum ada ketentuan SNI atau SII, maka digunakan acuan internasional yang terbaru.
  - Bahan-bahan yang dipergunakan harus melalui uji kekuatan/uji laboratorium sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Yang dimaksud dengan kestabilan adalah kondisi struktur bangunan gedung yang tidak mudah terguling, miring, atau tergeser selama umur bangunan yang direncanakan.

Ayat (3) sampai dengan Ayat (8)

Cukup jelas.

## Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

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

Yang dimaksud dengan “stabil” adalah kondisi struktur bangunan gedung yang tidak mudah terguling, miring atau tergeser selama umur bangunan yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan “persyaratan kelayakan” (*serviceability*) adalah kondisi struktur bangunan gedung yang selain memenuhi persyaratan keselamatan juga memberi rasa aman, nyaman, dan selamat bagi pengguna.

Yang dimaksud dengan “keawetan struktur” (*serviceability*) adalah umur struktur yang panjang sesuai dengan rencana, tidak mudah rusak, aus, lelah dalam memikul beban.

Dalam hal bangunan gedung menggunakan bahan bangunan prefabrikasi, bahan bangunan prefabrikasi tersebut harus dirancang sehingga memiliki sistem sambungan yang baik dan andal, serta mampu bertahan terhadap gaya angkat pada saat pemasangan.

Perencanaan struktur juga harus mempertimbangkan ketahanan bangunan terhadap kerusakan yang diakibatkan oleh cuaca, serangga perusak dan/atau jamur, dan menjamin keandalan bangunan gedung sesuai umur layanan teknis yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan beban muatan tetap adalah beban muatan mati atau berat sendiri bangunan gedung dan beban muatan hidup yang timbul akibat fungsi bangunan gedung.

Yang dimaksud dengan beban muatan sementara selain gempa dan angin, termasuk beban muatan yang timbul akibat benturan atau dorongan angin, dan lain sebagainya

Daktail merupakan kemampuan struktur bangunan gedung untuk mempertahankan kekuatan dan kekakuan yang cukup, sehingga struktur gedung tersebut tetap berdiri walaupun sudah berada dalam kondisi di ambang keruntuhan.

Ayat (3) sampai dengan Ayat (10)

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Ayat (1)

Sistem proteksi pasif merupakan proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung sehingga dapat

melindungi penghuni dan harta benda dari kerugian saat terjadi kebakaran.

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

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

Penyediaan peralatan pengaman kebakaran sebagai sistem proteksi aktif antara lain penyediaan sistem deteksi dan alarm kebakaran, hidran kebakaran diluar dan dalam bangunan gedung, alat pemadam api ringan, dan/atau sprinkler.

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

Ayat (2) sampai dengan Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai telekomunikasi.

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

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

- a. Bangunan umum termasuk apartemen, yang berpenghuni minimal 500 orang, atau yang memiliki luas lahan minimal 5.000 m<sup>2</sup>, atau mempunyai ketinggian Bangunan Gedung lebih dari 8 lantai;
- b. Khusus bangunan rumah sakit yang memiliki lebih dari 40 tempat tidur rawat inap, terutama dalam mengidentifikasi dan mengimplementasikan secara pro aktif 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 5.000 m<sup>2</sup>, atau beban hunian minimal 500 orang, atau dengan luas areal/site minimal 5.000 m<sup>2</sup>.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Ayat (1) dan Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan kualitas air minum, yaitu Peraturan Pemerintah tentang Pengembangan Sistem Pengolahan Air Minum dan Peraturan Menteri Kesehatan tentang Syarat-syarat dan Pengawasan Kualitas Air Minum.

Huruf b dan Huruf c

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas

Pasal 70

Cukup jelas

Pasal 71

Cukup jelas

Pasal 72

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Rumah tinggal yang berupa rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana tidak diwajibkan dilengkapi dengan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Bangunan gedung fungsi hunian seperti apartemen, asrama, rumah susun, flat atau sejenisnya tetap diharuskan menyediakan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Ayat (3)

Toilet untuk penyandang cacat disediakan secara khusus dengan dimensi ruang dan pintu tertentu yang memudahkan penyandang cacat dapat menggunakannya secara mandiri.

Area parkir merupakan tempat parkir dan daerah naik turun kendaraan khusus bagi penyandang cacat dan lanjut usia yang dilengkapi dengan jalur aksesibilitas serta memungkinkan naik turunnya kursi roda.

Perletakan telepon umum untuk penyandang cacat diletakkan pada lokasi yang dengan mudah dapat diakses dan dengan ketinggian tertentu yang memungkinkan penyandang cacat dapat menggunakannya secara mandiri.

Jalur pemandu merupakan jalur yang disediakan bagi pejalan kaki dan kursi roda yang memberikan panduan arah dan tempat tertentu.

Rambu dan marka merupakan tanda-tanda yang bersifat verbal, visual, atau tanda-tanda yang dapat dirasa atau diraba.

Rambu dan marka penanda bagi penyandang cacat antara lain berupa rambu arah dan tujuan pada jalur pedestrian, rambu pada kamar mandi/wc umum, rambu pada telepon umum, rambu parkir khusus, rambu huruf timbul/braille bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Marka adalah tanda yang dibuat/digambar/ditulis pada bidang halaman/lantai/jalan.

Pintu pagar dan pintu akses ke dalam bangunan gedung dimungkinkan untuk dibuka dan ditutup oleh penyandang cacat dan lanjut usia secara mandiri.

Ram merupakan jalur kursi roda bagi penyandang cacat dengan kemiringan dan lebar tertentu sehingga memungkinkan akses kursi roda dengan mudah dan dilengkapi pegangan rambatan dan pencahayaan yang cukup.

Tangga merupakan fasilitas pergerakan vertikal yang aman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Untuk bangunan bertingkat yang menggunakan lif, ketinggian tombol lif dimungkinkan untuk dijangkau oleh pengguna kursi roda dan dilengkapi dengan perangkat untuk penyandang cacat tuna rungu dan tuna netra. Apabila bangunan gedung bertingkat tersebut tidak dilengkapi dengan lif, disediakan sarana lain yang memungkinkan penyandang cacat dan lanjut usia untuk mencapai lantai yang dituju.

Penyediaan ruang ibadah direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat, dicapai, dan diberi rambu penanda, serta dilengkapi dengan fasilitas yang memadai untuk kebutuhan ibadah.

Penyediaan ruang ganti direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat/dikenali yang diberi rambu penanda, mudah dicapai, dan dilengkapi dengan fasilitas yang memadai.

Penyediaan ruang bayi direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat, dicapai, dan diberi rambu penanda serta dilengkapi dengan fasilitas yang memadai untuk kebutuhan merawat bayi.



Penyediaan toilet direncanakan dengan pertimbangan jumlah pengguna bangunan gedung dan mudah dilihat dan dijangkau.

Penyediaan tempat parkir direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung, dan tidak mengganggu lingkungan.

Tempat parkir dapat berupa pelataran parkir, dalam gedung, dan/atau gedung parkir.

Penyediaan sistem komunikasi dan informasi yang meliputi telepon dan tata suara dalam bangunan gedung direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung dan tidak mengganggu lingkungan.

Penyediaan tempat sampah direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung, jenis sampah, kemudahan pengangkutan, dengan mempertimbangkan kesehatan pengguna dan lingkungan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

Ayat (6) sampai dengan Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

Cukup jelas

Pasal 86

Cukup jelas

Pasal 87

Cukup jelas

Pasal 88

Cukup jelas

Pasal 89

Ayat (1) dan Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Kaidah pembangunan yang berlaku memungkinkan sistem pembangunan seperti desain dan bangun (*design build*), bangun guna serah atau bangun serah guna.

Pasal 90

Yang dimaksud dengan “swakelola” adalah kegiatan Bangunan Gedung yang diselenggarakan sendiri oleh Pemilik bangunan gedung tanpa menggunakan penyedia jasa di bidang perencanaan, pelaksanaan dan/atau pengawasan.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas

Pasal 93

Untuk bangunan yang dilestarikan harus tetap menggunakan tenaga ahli pemegang SIBP atau konsultan perencana dengan persetujuan TABG.

Pasal 94

Ayat (1)

Gambar rencana dan rancangan bangunan diwujudkan dalam gambar yang dilengkapi dengan tata letak bangunan, ukuran, penjelasan penggunaan ruang, dan bahan serta menyatakan letak garis sempadan dan sejenisnya. Khusus untuk rancangan dan rencana bangunan untuk pembaharuan, perluasan atau perubahan, disertai dengan gambar kondisi awal dan gambar keadaan yang dirancang dan direncanakan.

Ayat (2) dan Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 95

Ayat (1) dan Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Ahli yang mengerjakan perancangan dan perencanaan tersebut bertanggung jawab atas hasil rancangan dan rencananya tersebut.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 96

Ayat (1) sampai dengan Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “pejabat yang berwenang” adalah pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas

Pasal 100

Cukup jelas

Pasal 101

Cukup jelas

Pasal 102

Cukup jelas

Pasal 103

Cukup jelas

Pasal 104

Cukup jelas

Pasal 105

Ayat (1)

*Dewatering* adalah proses penurunan muka air tanah selama konstruksi berlangsung selain itu juga diperuntukan pencegahan kelongsoran akibat adanya aliran tanah pada galian atau bisa dipaparkan sebagai proses pemisahan antara cairan dengan padatan.

Ayat (2) sampai dengan Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 106

Cukup jelas

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110

Cukup jelas.

Pasal 111

Cukup jelas.

Pasal 112

Cukup jelas.

Pasal 113

Cukup jelas.

Pasal 114

Cukup jelas.

Pasal 115

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) sampai dengan Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 116

Cukup jelas.

Pasal 117

Cukup jelas.

Pasal 118

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan adalah peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Ayat (3) sampai dengan Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 119

Cukup jelas

Pasal 120

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan adalah peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Ayat (3) sampai dengan Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 121

Cukup jelas

Pasal 122

Cukup jelas

Pasal 123

Cukup jelas.

Pasal 124

Cukup jelas.

Pasal 125

Cukup jelas.

Pasal 126

Cukup jelas.

Pasal 127

Cukup jelas.

Pasal 128

Cukup jelas

Pasal 129

Cukup jelas.

Pasal 130

Cukup jelas.

Pasal 131

Cukup jelas.

Pasal 132

Ayat (1) sampai dengan Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu Peraturan perundang-undangan mengenai cagar budaya.

Ayat (6) sampai dengan Ayat (9)

Cukup jelas.

Pasal 133

Cukup jelas.

Pasal 134

Cukup jelas.

Pasal 135

Cukup jelas.

Pasal 136

Cukup jelas.

Pasal 137

Cukup jelas.

Pasal 138

Cukup jelas.

Pasal 139

Cukup jelas.

Pasal 140

Cukup jelas.

Pasal 141

Cukup jelas.

Pasal 142

Cukup jelas.

Pasal 143

Cukup jelas.

Pasal 144

Cukup jelas.

Pasal 145

Ayat (1) sampai dengan Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan antara lain adalah Undang-Undang tentang Penanggulangan Bencana, Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana.

Pasal 146

Ayat (1) dan Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan 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 penyediaan 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 147

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan rehabilitasi adalah perbaikan dan pemulihan semua aspek pelayanan 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 dengan 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 daerah sebagai stimulan untuk membantu masyarakat memperbaiki rumahnya yang rusak akibat bencana agar dapat dihuni kembali.

Ayat (4)

Bantuan perbaikan disesuaikan dengan kemampuan Daerah.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Yang dimaksud Instansi/lembaga terkait adalah Dinas Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung dan Dinas yang membidangi urusan social baik pusat, provinsi dan Daerah.

Ayat (7) dan Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Yang dimaksud dengan pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah adalah Camat atau Lurah.

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.

#### Pasal 148

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

Pasal 149

Cukup jelas.

Pasal 150

Cukup jelas.

Pasal 151

Cukup jelas.

Pasal 152

Cukup jelas.

Pasal 153

Cukup jelas.

Pasal 154

Cukup jelas.

Pasal 155

Cukup jelas.

Pasal 156

huruf a sampai dengan huruf c

Cukup jelas.

huruf d.

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

Pasal 157

Ayat (1)

Masyarakat ikut melakukan pemantauan dan menjaga ketertiban terhadap pemanfaatan bangunan gedung termasuk perawatan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Materi masukan, usulan, dan pengaduan dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi identifikasi ketidaklaikan fungsi, dan/atau tingkat gangguan dan bahaya yang ditimbulkan, dan/atau pelanggaran ketentuan perizinan, dan lokasi bangunan gedung, serta kelengkapan dan kejelasan data pelapor.

Masukan, usulan, dan pengaduan tersebut disusun dengan dasar pengetahuan di bidang teknik pembangunan bangunan gedung, misalnya laporan tentang gejala bangunan gedung yang berpotensi akan runtuh.

Ayat (4) dan Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 158

Untuk memperoleh dasar melakukan tindakan, Pemerintah Daerah dapat memfasilitasi pengadaan penyedia jasa pengkajian teknis yang melakukan pemeriksaan lapangan.

Pasal 159

Ayat (1)

Menjaga ketertiban dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat berupa menahan diri dari sikap dan perilaku untuk ikut menciptakan ketenangan, kebersihan, dan kenyamanan.

Mencegah perbuatan kelompok dilakukan dengan melaporkan kepada pihak berwenang apabila tidak dapat dilakukan secara persuasif dan terutama sudah mengarah ke tindakan kriminal.

Mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung seperti merusak, memindahkan, dan/atau menghilangkan peralatan dan perlengkapan bangunan gedung.

Mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung seperti menghambat jalan masuk ke lokasi dan/atau meletakkan benda-benda yang dapat membahayakan keselamatan manusia dan lingkungan.

Ayat (2)

Instansi yang berwenang adalah instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pembinaan Bangunan Gedung.

Pihak yang berkepentingan misalnya pemilik, pengguna, dan pengelola bangunan gedung.

## Pasal 160

### Ayat (1)

Cukup jelas.

### Ayat (2)

Masyarakat ahli dapat menyampaikan masukan teknis keahlian untuk peningkatan kinerja bangunan gedung yang responsif terhadap kondisi geografi, faktor-faktor alam, dan/atau lingkungan yang beragam. Masyarakat adat menyampaikan masukan nilai-nilai arsitektur bangunan gedung yang memiliki kearifan lokal dan norma tradisional untuk pelestarian nilai-nilai sosial budaya setempat.

Masukan teknis keahlian adalah pendapat anggota masyarakat yang mempunyai keahlian di bidang bangunan gedung yang didasari ilmu pengetahuan dan teknologi (iptek) atau pengetahuan tertentu dari kearifan lokal terhadap penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk tinjauan potensi gangguan, kerugian dan/atau bahaya serta dampak negatif terhadap lingkungan.

### Ayat (3)

Cukup jelas.

## Pasal 161

Cukup jelas.

## Pasal 162

### Ayat (1)

Pendapat dan pertimbangan masyarakat yang dimaksud berkaitan dengan:

keselamatan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat akibat dampak/bencana yang mungkin timbul;

keamanan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan rasa aman dalam melakukan aktivitasnya;

kesehatan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan kesehatan dan endemik; dan/atau

kemudahan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan mobilitas masyarakat dalam melakukan aktivitasnya, dan pelestarian nilai-nilai sosial budaya setempat.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 163

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan apabila dari hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah terjadi dampak yang mengganggu/merugikan yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan, dan/atau pemanfaatan.

Pasal 164

Cukup jelas.

Pasal 165

Cukup jelas.

Pasal 166

Cukup jelas.

Pasal 167

Cukup jelas.

Pasal 168

Cukup jelas.

Pasal 169

Cukup jelas.

Pasal 170

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

Pasal 171

Cukup jelas.

Pasal 172

Cukup jelas.

Pasal 173

Yang dimaksud dengan pemberdayaan adalah pemberdayaan masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan bangunan gedung oleh pemerintah Daerah.

Pendampingan pembangunan dapat dilakukan melalui kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan, dan pemberian tenaga pendampingan teknis kepada masyarakat.

Pemberian bantuan percontohan rumah tinggal dapat dilakukan melalui pemberian stimulan berupa bahan bangunan yang dikelola bersama oleh kelompok masyarakat secara bergulir.

Bantuan penataan bangunan dan lingkungan dapat dilakukan melalui penyiapan rencana penataan bangunan dan lingkungan serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

#### Pasal 174

##### Ayat (1)

Cukup jelas

##### Ayat (2)

Pengawasan oleh masyarakat mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh pemerintah Daerah.

Pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung yang melibatkan peran masyarakat berlangsung pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung.

Pemerintah Daerah dapat mengembangkan sistem pemberian penghargaan untuk meningkatkan peran masyarakat yang berupa tanda jasa dan/atau insentif.

#### Pasal 175

Cukup Jelas.

#### Pasal 176

Cukup Jelas.

#### Pasal 177

Cukup Jelas.

#### Pasal 178

Cukup Jelas.

#### Pasal 179

Cukup jelas.

#### Pasal 180

Cukup jelas.

Pasal 181

Cukup jelas.

Pasal 182

Cukup jelas.

Pasal 183

Cukup jelas.

Pasal 184

Cukup Jelas.

Pasal 185

Cukup jelas.

Pasal 186

Cukup jelas.

Pasal 187

Cukup Jelas.

Pasal 188

Cukup Jelas.

Pasal 189

Cukup Jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA BALIKPAPAN NOMOR 27