



**WALIKOTA PANGKALPINANG**  
**PROVINSI KEPULAUAN BANGKA BELITUNG**

**PERATURAN DAERAH KOTA PANGKALPINANG**  
**NOMOR 3 TAHUN 2014**  
**TENTANG**  
**BANGUNAN GEDUNG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALIKOTA PANGKALPINANG ,**

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
- b. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
- c. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 4 Tahun 1956 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 55, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1091),

Undang-Undang Darurat Nomor 5 Tahun 1956 Nomor 56, (Lembaran Negara Republik Indonesia 1956 Nomor 56, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1091) dan Undang – Undang Darurat Nomor 6 Tahun 1956 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1091) Tentang Pembentukan Daerah Tingkat II termasuk Kotapraja dalam Lingkungan Daerah Tingkat I Sumatera Selatan sebagai Undang – Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1821);

3. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
4. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2000 tentang Pembentukan Propinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 217, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4033);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437 ) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Serta Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4737);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4741);
13. Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Kota Pangkalpinang (Lembaran Daerah Kota Pangkalpinang Tahun 2008 Nomor 02, Seri D Nomor 01);
14. Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor 24 Tahun 2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kota Pangkalpinang (Lembaran Daerah Kota Pangkalpinang Tahun 2010 Nomor 07);
15. Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pangkalpinang Tahun 2011-2030 (Lembaran Daerah Kota Pangkalpinang Tahun 2012 Nomor 01);

**Dengan Persetujuan Bersama**  
**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA PANGKALPINANG**  
**dan**  
**WALIKOTA PANGKALPINANG**

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

**BAB I**  
**KETENTUAN UMUM**

**Bagian Kesatu**  
**Pengertian**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Kota adalah Kota Pangkalpinang.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Pangkalpinang.
3. Walikota adalah Walikota Pangkalpinang.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Pangkalpinang, yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Pangkalpinang.
5. Pejabat yang ditunjuk adalah Pejabat di lingkungan Pemerintah Kota Pangkalpinang yang berwenang dibidang penyelenggaraan Bangunan Gedung dan mendapat pendelegasian dari Walikota Pangkalpinang.
6. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
7. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
8. Bangunan Gedung Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
9. Bangunan Gedung Tertentu adalah Bangunan Gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
10. Bangunan Gedung adat merupakan Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma adat masyarakat setempat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan adat.

11. Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional merupakan Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma tradisional masyarakat setempat sesuai dengan budaya yang diwariskan secara turun temurun, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan masyarakat sehari-hari selain dari kegiatan adat.
12. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
13. Keterangan Rencana Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
14. Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota Pangkalpinang kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
15. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung adalah permohonan yang dilakukan Pemilik Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin mendirikan Bangunan Gedung.
16. Garis Sempadan Bangunan Gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenalkannya didirikan Bangunan Gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
17. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
18. 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.
19. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
20. Koefisien Tapak Basemen, yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
21. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung.
22. 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.
23. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota, yang selanjutnya disebut RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
24. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, yang selanjutnya disebut RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
25. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.

26. 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.
27. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan Bangunan Gedung yang meliputi proses Perencanaan Teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
28. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis Bangunan Gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan Standar Teknis yang berlaku.
29. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran Bangunan Gedung.
30. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
31. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
32. Laik Fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
33. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarannya agar selalu Laik Fungsi.
34. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap Laik Fungsi.
35. Pestaarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan Bangunan Gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
36. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali Bangunan Gedung ke bentuk aslinya.
37. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya.
38. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik, Penyedia Jasa Konstruksi, dan Pengguna Bangunan Gedung.
39. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
40. Pengguna Bangunan Gedung adalah Pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan Pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik Bangunan Gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

41. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang Bangunan Gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk Pengkaji Teknis Bangunan Gedung dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya.
42. Tim Ahli Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk memberikan Pertimbangan Teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan Bangunan Gedung Tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas Bangunan Gedung Tertentu tersebut.
43. Pengkaji Teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
44. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB yang diangkat oleh Pemilik Bangunan Gedung.
45. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
46. 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.
47. 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.
48. 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 mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
49. Pembinaan 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.
50. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan Standar Teknis Bangunan Gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
51. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para Penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
52. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.

**Bagian Kedua**  
**Maksud, Tujuan, dan Lingkup**

**Paragraf 1**

**Maksud**

**Pasal 2**

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai pengaturan lebih lanjut dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan bangunan gedung di daerah.

**Paragraf 2**

**Tujuan**

**Pasal 3**

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:

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

**Paragraf 3**

**Lingkup**

**Pasal 4**

- (1) Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan mengenai fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung, persyaratan Bangunan Gedung, penyelenggaraan Bangunan Gedung, TABG, Peran Masyarakat, pembinaan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, sanksi administratif, penyidikan, pidana, dan peralihan.
- (2) Untuk Bangunan Gedung fungsi khusus, dalam hal persyaratan, penyelenggaraan dan pembinaan tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini.

**BAB II**

**FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG**

**Pasal 5**

- (1) Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.

- (2) Fungsi Bangunan Gedung meliputi:
- a. Bangunan Gedung fungsi hunian, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
  - b. Bangunan Gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
  - c. Bangunan Gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
  - d. Bangunan Gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya;
  - e. Bangunan Gedung fungsi khusus dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat risiko bahaya tinggi; dan
  - f. Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi.

### **Pasal 6**

- (1) Bangunan Gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk:
- a. bangunan rumah tinggal tunggal;
  - b. bangunan rumah tinggal deret;
  - c. bangunan rumah tinggal susun; dan
  - d. bangunan rumah tinggal sementara.
- (2) Bangunan Gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:
- a. bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
  - b. bangunan gereja, kapel;
  - c. bangunan pura;
  - d. bangunan vihara;
  - e. bangunan kelenteng; dan
  - f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.
- (3) Bangunan Gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:
- a. Bangunan Gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran non-pemerintah dan sejenisnya;
  - b. Bangunan Gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
  - c. Bangunan Gedung pabrik;
  - d. Bangunan Gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
  - e. Bangunan Gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
  - f. Bangunan Gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara;
  - g. Bangunan Gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya; dan
  - h. Bangunan Gedung tempat penangkaran atau budidaya seperti bangunan sarang burung walet, bangunan peternakan sapi dan sejenisnya.

- (4) Bangunan Gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:
  - a. Bangunan Gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan sebagainya;
  - b. Bangunan Gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
  - c. Bangunan Gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, Bangunan Gedung adat dan sejenisnya;
  - d. Bangunan Gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya, dan
  - e. Bangunan Gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
- (5) Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi.
- (6) Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi 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 5 dapat dilengkapi prasarana bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan kinerja bangunan gedung.
- (2) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a) Konstruksi pembatas/penahan/pengaman berupa pagar, tanggul/retaining wall, turap batas kavling/persil;
  - b) Konstruksi penanda masuk lokasi berupa gapura dan gerbang termasuk gardu/pos jaga;
  - c) Konstruksi perkerasan berupa jalan, lapangan upacara, dan lapangan olah raga terbuka;
  - d) Konstruksi penghubung berupa jembatan, box culvert, jembatan penyeberangan;
  - e) Konstruksi kolam/reservoir bawah tanah berupa kolam renang, kolam pengolahan air, reservoir bawah tanah, kolong bekas tambang;
  - f) Konstruksi menara berupa menara antena, menara reservoir air, cerobong pabrik dan sejenisnya, menara masjid;
  - g) Konstruksi monumen berupa tugu, patung, kuburan dengan bangunan;
  - h) Konstruksi instalasi/gardu berupa instalasi listrik, instalasi telepon/komunikasi, instalasi pengolahan air, instalasi pengolahan limbah instalasi pengolahan industry dan instalasi pengolahan lainnya;
  - i) Konstruksi reklame/papan nama berupa billboard, papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar);

- (3) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah konstruksi yang berada menuju/pada lahan bangunan gedung atau kompleks bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai prasarana bangunan gedung diatur dengan peraturan Walikota.

### **Pasal 8**

- (1) Klasifikasi Bangunan Gedung menurut kelompok fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis Bangunan Gedung.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi:
  - a. Bangunan Gedung sederhana, yaitu Bangunan Gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau Bangunan Gedung yang sudah memiliki desain prototip;
  - b. Bangunan Gedung tidak sederhana, yaitu Bangunan Gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana; serta
  - c. Bangunan Gedung khusus, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi:
  - a. Bangunan Gedung darurat atau sementara, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
  - b. Bangunan Gedung semi permanen, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; serta
  - c. Bangunan Gedung permanen, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.
- (5) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi:
  - a. Tingkat risiko kebakaran rendah, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah, sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 7;
  - b. Tingkat risiko kebakaran sedang, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang, sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 5 dan 6; serta
  - c. Tingkat risiko kebakaran tinggi, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya, dan disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi, sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 3 dan 4.
  - d. angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c, mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (6) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa di wilayah Kota Pangkalpinang berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa.
- (7) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi:
  - a. Bangunan Gedung di lokasi renggang, yaitu Bangunan Gedung yang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan, yaitu dengan ketentuan KDB 75%;
  - b. Bangunan Gedung di lokasi sedang, yaitu Bangunan Gedung yang pada umumnya terletak di daerah permukiman, yaitu dengan ketentuan KDB 80%; serta
  - c. Bangunan Gedung di lokasi padat, yaitu Bangunan Gedung yang pada umumnya terletak di daerah perdagangan/pusat kota, yaitu dengan ketentuan KDB 90%.
- (8) Klasifikasi berdasarkan ketinggian Bangunan Gedung meliputi:
  - a. Bangunan Gedung bertingkat rendah, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki jumlah lantai sampai dengan 4 lantai;
  - b. Bangunan Gedung bertingkat sedang, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki jumlah lantai mulai dari 5 lantai sampai dengan 8 lantai; serta
  - c. Bangunan Gedung bertingkat tinggi, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki jumlah lantai lebih dari 8 lantai.
- (9) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi:
  - a. Bangunan Gedung milik negara, yaitu Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau APBD, dan/atau sumber pembiayaan lain, seperti: gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain;
  - b. Bangunan Gedung milik perorangan, yaitu Bangunan Gedung yang merupakan kekayaan milik pribadi atau perorangan dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana pribadi atau perorangan; serta
  - c. Bangunan Gedung milik badan usaha, yaitu Bangunan Gedung yang merupakan kekayaan milik badan usaha non pemerintah dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana badan usaha non pemerintah tersebut.

## **Pasal 9**

- (1) Penentuan Klasifikasi Bangunan Gedung atau bagian dari gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada Bangunan Gedung.
- (2) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (3) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung diusulkan oleh Pemilik Bangunan Gedung dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung melalui pengajuan permohonan izin mendirikan Bangunan Gedung.
- (4) Penetapan fungsi Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Kota melalui penerbitan IMB berdasarkan RTRW, RDTR dan/atau RTBL, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah

## **Pasal 10**

- (1) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung dapat diubah dengan mengajukan permohonan IMB baru.
- (2) Perubahan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (3) Perubahan fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung yang baru.
- (4) Perubahan fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung.
- (5) Perubahan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung ditetapkan oleh Pemerintah Kota dalam izin mendirikan Bangunan Gedung, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

## **BAB III**

### **PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG**

#### **Bagian Kesatu**

#### **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, serta
  - c. IMB.
- (3) Persyaratan teknis Bangunan Gedung meliputi:
  - a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas:
    - 1) persyaratan peruntukan lokasi;
    - 2) intensitas Bangunan Gedung;
    - 3) arsitektur Bangunan Gedung;
    - 4) pengendalian dampak lingkungan untuk Bangunan Gedung Tertentu; serta
    - 5) rencana tata bangunan dan lingkungan.
  - b. persyaratan keandalan Bangunan Gedung terdiri atas:
    - 1) persyaratan keselamatan;
    - 2) persyaratan kesehatan;
    - 3) persyaratan kenyamanan; serta
    - 4) persyaratan kemudahan.

**Bagian Kedua**  
**Persyaratan Administratif**  
**Paragraf 1**  
**Status Hak Atas Tanah**

**Pasal 12**

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus didirikan di atas tanah yang jelas kepemilikannya, baik milik sendiri atau milik pihak lain
- (2) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.
- (3) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, Bangunan Gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan Pemilik Bangunan Gedung.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi Bangunan Gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi Bangunan Gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah
- (6) Bangunan Gedung yang karena faktor budaya atau tradisi setempat harus dibangun di atas air sungai, air laut, air danau harus mendapatkan izin dari Walikota.
- (7) 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 2**  
**Status Kepemilikan Bangunan Gedung**

**Pasal 13**

- (1) Status kepemilikan Bangunan Gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan Bangunan Gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (2) Penetapan status kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan Bangunan Gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan Bangunan Gedung.
- (3) Status kepemilikan Bangunan Gedung adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.
- (4) Kepemilikan Bangunan Gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (5) Pengalihan hak kepemilikan Bangunan Gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada Walikota untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
- (6) Pengalihan hak kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) oleh Pemilik Bangunan Gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.

- (7) Status kepemilikan Bangunan Gedung adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.
- (8) Tata cara pembuktian kepemilikan Bangunan Gedung kecuali sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Paragraf 3**

#### **Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**

#### **Pasal 14**

- (1) Setiap orang atau badan wajib memiliki IMB dengan mengajukan permohonan IMB kepada Walikota untuk melakukan kegiatan:
  - a. pembangunan Bangunan Gedung dan/atau prasarana Bangunan Gedung.
  - b. rehabilitasi/renovasi Bangunan Gedung dan/atau prasarana Bangunan Gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
  - c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat Keterangan Rencana Kota (*advise planning*) untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Izin mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Kota, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (3) Pemerintah Kota wajib memberikan secara cuma-cuma 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.
- (4) Surat Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) 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 diwajibkan;
  - h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
  - i. jaringan utilitas kota.
- (5) Dalam surat Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

### **Paragraf 4**

#### **IMB di Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum**

#### **Pasal 15**

- (1) Permohonan IMB untuk Bangunan Gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum harus mendapatkan persetujuan dari instansi terkait.
- (2) IMB untuk pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapat Pertimbangan Teknis TABG dan dengan mempertimbangkan pendapat masyarakat.

- (3) Pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti Standar Teknis dan pedoman yang terkait.

**Paragraf 5**  
**Kelembagaan**

**Pasal 16**

- (1) Dokumen Permohonan IMB disampaikan/diajukan kepada instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan oleh instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
- (3) Walikota dapat melimpahkan sebagian kewenangan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kepada Camat.
- (4) Pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan faktor:
  - a. efisiensi dan efektivitas;
  - b. mendekatkan pelayanan pemberian IMB kepada masyarakat;
  - c. fungsi bangunan, klasifikasi bangunan, luasan tanah dan/atau bangunan yang mampu diselenggarakan di kecamatan; dan
  - d. kecepatan penanganan penanggulangan darurat dan rehabilitasi Bangunan Gedung pascabencana.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan peraturan walikota.

**Bagian Ketiga**  
**Persyaratan Teknis Bangunan Gedung**

**Paragraf 1**  
**Umum**

**Pasal 17**

Persyaratan teknis Bangunan Gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan lingkungan dan persyaratan keandalan bangunan.

**Paragraf 2**  
**Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan**

**Pasal 18**

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

### **Paragraf 3**

#### **Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung**

#### **Pasal 19**

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

#### **Pasal 20**

- (1) Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTR dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, 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 Kota memberikan penggantian yang layak kepada Pemilik Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 21**

- (1) Bangunan Gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas Bangunan Gedung yang meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas Bangunan Gedung, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan KDB dan Koefisien Daerah Hijau (KDH) pada tingkatan tinggi, sedang dan rendah.
- (3) Ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang jumlah lantai bangunan, tinggi bangunan dan KLB pada tingkatan KLB tinggi, sedang dan rendah.
- (4) Ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.

- (5) Jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang Garis Sempadan Bangunan Gedung dan jarak antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman.
- (6) Dalam hal ketentuan mengenai persyaratan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai persyaratan intensitas Bangunan Gedung dapat diatur sementara untuk suatu lokasi dalam peraturan walikota yang berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan pendapat TABG.

## **Pasal 22**

- (1) KDB ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (2) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas Bangunan Gedung dalam peraturan walikota.

## **Pasal 23**

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, kesehatan dan kenyamanan bangunan..
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas Bangunan Gedung dalam peraturan walikota.

## **Pasal 24**

- (1) KLB ditentukan atas dasar daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas Bangunan Gedung dalam peraturan walikota.

## **Pasal 25**

- (1) 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.
- (2) Bangunan Gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang undangan.
- (3) Ketentuan besarnya jumlah lantai Bangunan Gedung dan tinggi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas Bangunan Gedung dalam peraturan walikota.

## Pasal 26

- (1) Garis sempadan bangunan ditentukan atas pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (2) Garis Sempadan Bangunan 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) Garis sempadan bangunan meliputi garis sempadan bangunan untuk bagian muka, samping, dan belakang.
- (4) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (besmen).
- (5) Ketentuan besarnya garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara dalam peraturan walikota.
- (6) Walikota dapat menetapkan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.

## Pasal 27

- (1) Jarak antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, 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 antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diberlakukan per kapling/persil dan/atau per kawasan.
- (3) Penetapan jarak antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman berlaku untuk di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (besmen).
- (4) Penetapan jarak antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, 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 besarnya jarak antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, 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 dalam peraturan walikota.
- (6) Walikota dapat menetapkan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.

### Paragraf 4

#### Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

## Pasal 28

Persyaratan arsitektur Bangunan Gedung meliputi persyaratan penampilan Bangunan Gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya, serta memperimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai adat/tradisional sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

## Pasal 29

- (1) Persyaratan penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan di dalam peraturan walikota tentang RTBL.
- (2) Penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Penampilan Bangunan Gedung yang didirikan berdampingan dengan Bangunan Gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur Bangunan Gedung yang dilestarikan.
- (4) Pemerintah Daerah dapat mengatur kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat TABG dan pendapat masyarakat dalam peraturan walikota.

## Pasal 30

- (1) Bentuk denah Bangunan Gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam gempa dan penempatannya tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota, lalu lintas dan ketertiban.
- (2) Bentuk Bangunan Gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur di sekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.
- (3) Bentuk denah Bangunan Gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistem nilai dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat adat bersangkutan.
- (4) Atap dan dinding Bangunan Gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

## Pasal 31

- (1) Persyaratan tata ruang dalam Bangunan Gedung harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur Bangunan Gedung, dan keandalan Bangunan Gedung.
- (2) Bentuk Bangunan Gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi Bangunan Gedung diperlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.
- (3) Ruang dalam Bangunan Gedung harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.
- (4) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung harus tetap memenuhi ketentuan penggunaan Bangunan Gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan dan penghuninya.
- (5) Pengaturan ketinggian pekarangan adalah apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir yang ditetapkan oleh 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.
- (6) Tinggi lantai dasar suatu Bangunan Gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.

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

## Pasal 32

- (1) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana luar Bangunan Gedung.
- (2) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP);
  - b. Persyaratan ruang sempadan Bangunan Gedung;
  - c. Persyaratan tapak 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*); serta
  - i. Pencahayaan ruang luar Bangunan Gedung.

## Pasal 33

- (1) Ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP) sebagaimana dimaksud pada Pasal 32 ayat (2) huruf a sebagai ruang yang berhubungan langsung dengan dan terletak pada persil yang sama dengan Bangunan Gedung, berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetik, sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas (amenitas).
- (2) Persyaratan RTHP ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL, secara langsung atau tidak langsung dalam bentuk Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Dasar Hijau, Koefisien Lantai Bangunan, sirkulasi dan fasilitas parkir dan ketentuan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan.
- (3) Dalam hal ketentuan mengenai persyaratan RTHP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai persyaratan RTHP dapat diatur sementara untuk suatu lokasi dalam peraturan walikota sebagai acuan bagi penerbitan IMB.

## **Pasal 34**

- (1) Persyaratan ruang sempadan depan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 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 pajalan kaki, jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan dan sarana utilitas umum lainnya.

## **Pasal 35**

- (1) Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf c berupa kebutuhan besmen dan besaran Koefisien Tapak Besmen (KTB) ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah.
- (2) Untuk penyediaan RTHP yang memadai, lantai besmen pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan di atas tanah dan atap besmen kedua harus berkedalaman sekurang kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah.

## **Pasal 36**

- (1) Daerah hijau bangunan (DHB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf e dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.
- (2) DHB merupakan bagian dari kewajiban pemohonan IMB untuk menyediakan RTHP dengan luas maksimum 25% dari RTHP.

## **Pasal 37**

Tata Tanaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 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 38**

- (1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai Standar Teknis yang telah ditetapkan.
- (2) Fasilitas parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 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.
- (3) Sistem sirkulasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 32 ayat (2) huruf g harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal Bangunan Gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.

## Pasal 39

- (1) Pertandaan (*Signage*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 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) dapat diatur dalam peraturan walikota.

## Pasal 40

- (1) Pencahayaan ruang luar Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf i harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenities dan komponen promosi.
- (2) Pencahayaan yang dihasilkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari penerangan jalan umum.

### Paragraf 5

#### Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

## Pasal 41

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting harus dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (2) Kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang tidak mengganggu atau tidak menimbulkan dampak besar dan penting tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL tetapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL).
- (3) Kegiatan yang memerlukan AMDAL, UKL dan UPL disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Paragraf 6

#### Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

## Pasal 42

- (1) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan atau RTBL memuat program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi dan ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
- (2) Program bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan Bangunan Gedung, serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.

- (3) Rencana umum dan panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/ kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
- (4) Rencana investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan arahan program investasi Bangunan Gedung dan lingkungannya yang disusun berdasarkan program bangunan dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana yang memperhitungkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan dalam proses pengendalian investasi dan pembiayaan dalam penataan lingkungan/kawasan, dan merupakan rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan atau pun menghitung tolok ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (5) Ketentuan pengendalian rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau masa pemberlakuan RTBL sesuai dengan kapasitasnya dalam suatu sistem yang disepakati bersama, dan berlaku sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk mengukur tingkat keberhasilan kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (6) Pedoman pengendalian pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan/kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
- (7) RTBL disusun berdasarkan pada pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat serta dapat dilakukan melalui kemitraan Pemerintah Daerah dengan swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan bersangkutan dengan mempertimbangkan pendapat para ahli dan masyarakat.
- (8) Pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi pembangunan baru (*new development*), pembangunan sisipan parsial (*infill development*), peremajaan kota (*urban renewal*), pembangunan kembali wilayah perkotaan (*urban redevelopment*), pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan (*urban revitalization*), dan pelestarian kawasan.
- (9) RTBL yang didasarkan pada berbagai pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) ini ditujukan bagi berbagai status kawasan seperti kawasan baru yang potensial berkembang, kawasan terbangun, kawasan yang dilindungi dan dilestarikan, atau kawasan yang bersifat gabungan atau campuran dari ketiga jenis kawasan pada ayat ini.
- (10) RTBL ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

## **Paragraf 7**

### **Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 43**

Persyaratan keandalan Bangunan Gedung meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

## **Paragraf 8**

### **Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 44**

Persyaratan keandalan Bangunan Gedung terdiri dari persyaratan keselamatan Bangunan Gedung, persyaratan kesehatan Bangunan Gedung, persyaratan kenyamanan Bangunan Gedung dan persyaratan kemudahan Bangunan Gedung.

#### **Pasal 45**

Persyaratan keselamatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 meliputi persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan, persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran dan persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir.

#### **Pasal 46**

- (1) Persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 meliputi persyaratan struktur Bangunan Gedung, pembebanan pada Bangunan Gedung, struktur atas Bangunan Gedung, struktur bawah Bangunan Gedung, pondasi langsung, pondasi dalam, keselamatan struktur, keruntuhan struktur dan persyaratan bahan.
- (2) Struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus kuat/kokoh, stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan 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 daktail pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
  - e. struktur bawah Bangunan Gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi 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 SNI 03-1726-2002 Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; SNI 03-1727-1989 Tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; atau standar baku dan/atau Pedoman Teknis.
- (4) Struktur atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan standar sebagai berikut:

- a. konstruksi beton: SNI 03-1734-1989 Tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2847-1992 Tata cara penghitungan struktur beton untuk Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3430-1994 Tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3976-1995 Tata cara pengadukan pengecoran beton, atau edisi terbaru, SNI 03-2834-2000 Tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, atau edisi terbaru, SNI 03-3449-2002 Tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan, atau edisi terbaru; tata cara perencanaan dan pelaksanaan konstruksi beton pracetak dan prategang untuk Bangunan Gedung, metode pengujian dan penentuan parameter perencanaan tahan gempa konstruksi beton pracetak dan prategang untuk Bangunan Gedung dan spesifikasi sistem dan material konstruksi beton pracetak dan prategang untuk Bangunan Gedung;
  - b. konstruksi baja: SNI 03-1729-2002 Tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja, dan tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama masa konstruksi;
  - c. konstruksi kayu: SNI 03-2407-1944 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 terkait, 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 sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
  - (9) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan Pemeriksaan Berkala tingkat keandalan Bangunan Gedung sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
  - (10) Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan Pengguna Bangunan Gedung serta sesuai dengan SNI terkait.

## Pasal 47

- (1) Bangunan gedung dengan struktur beton bertulang harus direncanakan kuat/kokoh dengan:
  - a. diameter besi tulangan sesuai dengan spesifikasi nomenklturnya atau sesuai dengan SNI yang terbaru;
  - b. jumlah volume penulangan harus memenuhi persyaratan spesifikasi beton bertulang yang direncanakan;
  - c. besi beton sesuai dengan nomenklturnya;
  - d. dimensi beton bertulang harus cukup;
  - e. pondasi harus dapat menjamin tidak terjadinya penurunan konstruksi (*settlement*) yang melampaui toleransi;
  - f. campuran beton untuk bangunan gedung 2 lantai atau lebih harus dilakukan dengan mesin pengaduk beton (*concrete mixer*) atau menggunakan campuran beton *ready mixed*; dan
  - g. sambungan-sambungan besi pada pertemuan antara kolom, balok, dan sambungan lainnya harus memenuhi persyaratan.
- (2) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan dinding pemikul pasangan bata/blok beton dan sejenisnya harus direncanakan dengan:
  - a. bidang dinding pemikul harus diikat dengan kolom beton bertulang praktis dengan lugs maksimum setiap bidang 12 (dua belts) m<sup>2</sup>;
  - b. hubungan pasangan bata dengan kolom *sloof*, *ringbalk* beton bertulang harus dengan anker yang cukup jarak satu dengan lainnya sesuai dengan persyaratan;
  - c. ketebalan adukan pasangan bata maksimal 1/3 (sepertiga) dari tebal bata; dan
  - d. komposisi adukan harus mengikuti persyaratan sesuai dengan penggunaannya.
- (3) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi kayu termasuk kudakuda harus:
  - a. dimensi kayu konstruksi sesuai dengan spesifikasi nomenklturnya;
  - b. hubungan dan/atau sambungan antara kayu harus mengikuti ketentuan standar konstruksi kayu;
  - c. perkuatan kekakuan konstruksi harus cukup untuk menahan beban-beban; dan
  - d. diberi perlindungan terhadap gangguan cuaca dan ravap.
- (4) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi baja harus direncanakan dengan:
  - a. profit dan dimensi yang sesuai dengan spesifikasi nomenklturnya; dan
  - b. sambungan-sambungan atau hubungan dengan paku keling, las, baut atau media penghubung lainnya harus cukup untuk mengikat konstruksi sesuai dengan standar.

## Pasal 48

- (1) Bangunan gedung dengan struktur beton bertulang harus direncanakan stabil dengan:
  - a. stabil dengan mengikuti peraturan dan standar teknis pembesian yang diperhitungkan terhadap gempa bumi di Zona 1 dan/atau sesuai dengan mikro zonasi di kecamatan setempat; dan

- b. kolom harus lebih kuat dari pada balok;
  - c. adanya *core* berupa dinding beton bertulang.
- (2) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan dinding pemikul pasangan bata/blok beton dan sejenisnya harus direncanakan dengan:
- a. bidang dinding pemikul harus ada di 2 (dua) arah bidang yang saling tegak lurus atau membentuk sudut atau Kotak; dan
  - b. pembesian *sloof* harus dikonstruksikan dengan anker ke pondasi dengan ukuran dan jumlah yang cukup.
- (3) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi kayu harus direncanakan dengan:
- a. kolom kayu menumpu pada permukaan pondasi umpak beton bertulang atau konstruksi pasangan bata dengan sempurna;
  - b. rangka kayu sebagai struktur utama yang terkonstruksi menjadi satu kesatuan dengan sambungan dan/atau hubungan yang mendistribusikan beban-beban gaya dengan balk; dan
  - c. ikatan angin dan bracket/skur harus ada di 2 (dua) arah bidang yang saling tegak lurus atau membentuk sudut.
- (4) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi baja harus direncanakan:
- a. konstruksi portal yang menumpu pada pondasi harus sempurna sebagai sendi dan *roll*;;
  - b. rangka baja sebagai struktur utama terkonstruksi menjadi satu kesatuan dengan sambungan dan/atau hubungan yang mendistribusikan beban-beban gaya dengan balk; dan
  - c. ikatan angin atau *trek stang* dan *bracket* harus ada di 2 (dua) arah bidang yang saling tegak lurus atau membentuk sudut.

#### Pasal 49

- (1) Bahan bangunan fabrikasi harus dirancang sedemikian rupa sesuai dengan standar mutu sehingga memiliki sistem hubungan yang baik dan mampu mengembangkan kekuatan bahan-bahan yang dihubungkan serta mampu bertahan terhadap gaya angkat pada saat pemasangan/pelaksanaan.
- (2) Bahan yang dibuat atau dicampurkan di lapangan, harus diproses sesuai dengan standar tata cara yang baku.

#### Pasal 50

Persyaratan kelayakan dan keawetan selama umur layanan bangunan gedung harus dicapai dengan perencanaan teknis meliputi:

- a. karakteristik arsitektur dan lingkungan yang sesuai dengan iklim dan cuaca musim kemarau dan musim hujan dengan atap *overstek* atap dan/atau *luifel*;
- b. pelaksanaan konstruksi yang memenuhi spesifikasi teknis, bahan bangunan yang berstandar teknis, bahan *finishing* dan cara pelaksanaan; dan
- c. pemeliharaan dan perawatan.

#### Pasal 51

- (1) Penghancuran struktur bangunan dilakukan, apabila:
- a. struktur bangunan sudah tidak andal karena faktor kerusakan struktur dan sudah tidak memungkinkan lagi untuk diperbaiki karena alasan teknis dan/atau kelayakan biaya;

- b. dapat membahayakan pengguna bangunan, masyarakat dan lingkungan;
  - c. adanya perubahan peruntukan lokasi/fungsi bangunan dan secara struktur bangunan tidak dapat dimanfaatkan lagi.
- (2) Prosedur, metode dan rencana penghancuran struktur bangunan harus memenuhi persyaratan teknis untuk pencegahan korban manusia dan untuk mencegah kerusakan serta dampak lingkungan.
  - (3) Penyusunan prosedur, metode dan rencana penghancuran struktur bangunan harus dilakukan atau didampingi oleh ahli yang memiliki sertifikasi yang sesuai.

## **Pasal 52**

- (1) Persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi sistem proteksi aktif, sistem proteksi pasif, persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran, persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya, persyaratan komunikasi dalam Bangunan Gedung, persyaratan instalasi bahan bakar gas dan manajemen penanggulangan kebakaran.
- (2) Setiap Bangunan Gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif yang meliputi sistem pemadam kebakaran, sistem deteksi dan alarm kebakaran, sistem pengendali asap kebakaran dan pusat pengendali kebakaran.
- (3) Setiap Bangunan Gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dengan mengikuti SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru dan SNI 03-1746-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru.
- (4) Persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan sesuai dengan SNI 03-1735-2000 Tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, dan SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru.
- (5) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan SNI 03-6573-2001 Tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru.
- (6) Persyaratan komunikasi dalam Bangunan Gedung sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan ke luar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai telekomunikasi.
- (7) Persyaratan instalasi bahan bakar gas meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (8) Setiap Bangunan Gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran Bangunan Gedung.

## Pasal 53

- (1) Sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) harus direncanakan dengan:
  - a. rancangan ruangan dengan kompartemenisasi atau pemisahan ruang yang tidak memungkinkan penjalaran api baik horizontal dengan penghalang api, partisi/penahan penjalaran api maupun vertikal;
  - b. rancangan bukaan-bukaan pintu dan jendela yang mencegah penjalaran api ke ruang lain dengan partisi; dan
  - c. penggunaan bahan bangunan dan konstruksi tahan api seperti langit-langit dari bahan *gypsum*.
- (2) Penghalang api sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a direncanakan membentuk ruang tertutup, pemisah ruangan atau partisi.
- (3) Kaca tahan api diperbolehkan dipasang pada penghalang api yang memiliki tingkat ketahanan api 1 (satu) jam atau kurang.
- (4) Bukaan-bukaan meliputi ruang luncur lift, *shaft* vertikal termasuk tangga kebakaran, *shaft* eksit dan *shaft* saluran sampah, penghalang api, eksit horizontal, koridor akses ke eksit, penghalang asap, dan partisi asap.

## Pasal 54

- (1) Penghalang api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) huruf a harus sesuai dengan klasifikasi tingkat ketahanan api meliputi:
  - a. tingkat ketahanan api 3 (tiga) jam;
  - b. tingkat ketahanan api 2 (dua) jam;
  - c. tingkat ketahanan api 1 (satu) jam;
  - d. tingkat ketahanan api 1/2 (setengah) jam;
- (2) Tahan kaca api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (3) harus mencantumkan tingkat ketahanan api dalam menit.
- (3) Bukaan-bukaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (4) harus mengikuti ketentuan tingkat proteksi kebakaran minimum untuk perlindungan bukaan sesuai dengan standar.

## Pasal 55

- (1) Sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) harus direncanakan dengan:
  - a. penyediaan peralatan pemadam kebakaran manual berupa alat pemadam api ringan (*fire extinguisher*);
  - b. penyediaan peralatan pemadam kebakaran otomatis meliputi detektor, *alarm* kebakaran, *sprinkler*, hidran kebakaran di dalam dan di luar bangunan gedung, *reservoir* air pemadam kebakaran dan pipa tegak.
- (2) Rumah konstruksi kayu di atas tanah termasuk konstruksi panggung harus dilengkapi dengan persediaan bahan-bahan untuk pemadam api minimal berupa karung berisi pasir.

## Pasal 56

- (1) Sistem pipa tegak Kelas I harus dilengkapi pada bangunan gedung baru dengan tingkat/ketinggian:
  - a. lebih dari 3 (tiga) tingkat/lantai di atas tanah,
  - b. lebih dari 15 (lima belas) meter di atas tanah dan ada lantai antara atau balkon;
  - c. lebih dari 1 (satu) tingkat di bawah tanah;
  - d. lebih dari 6 (enam) meter di bawah tanah;
- (2) Bangunan gedung bertingkat lebih dari 8 (delapan) lantai harus dilengkapi Sistem pipa tegak Kelas I.

## 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 SNI 03-7015-2004 Sistem proteksi petir pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru dan/atau Standar Teknis lainnya.
- (3) Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan dan memenuhi SNI 04-0227-1994 Tegangan standar, atau edisi terbaru, SNI 04-0225-2000 Persyaratan umum instalasi listrik, atau edisi terbaru, SNI 04-7018-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga, atau edisi terbaru dan SNI 04-7019-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan, atau edisi terbaru dan/atau Standar Teknis lainnya.

## Pasal 58

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Sistem instalasi penangkal petir harus dirancang dan dipasang dengan ketentuan dapat mengurangi secara nyata risiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya serta melindungi manusia.
- (3) Penggunaan berisiko sambaran petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung atau ruangan yang berfungsi menggunakan peralatan elektronik dan/atau elektrik.
- (4) Instalasi penangkal petir dalam satu tapak kavling/persil harus dapat melindungi seluruh bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung di dalam tapak tersebut.
- (5) Jenis instalasi penangkal petir harus mengikuti ketentuan persyaratan dari instansi yang berwenang.

## Pasal 59

- (1) Peralatan elektronik dan elektrik pada bangunan gedung atau ruangan meliputi:
  - a. peralatan komputer, televisi dan radio',
  - b. peralatan kesehatan dan kedokteran; dan
  - c. antena;
- (2) Instalasi penangkal petir yang menggunakan radio aktif tidak diizinkan.

## Pasal 60

- (1) Instalasi listrik pada bangunan gedung dan/atau sumber daya listriknya harus direncanakan memenuhi kebutuhan daya dan beban dengan penghitungan teknis tingkat keselamatan yang tinggi dan kemungkinan risiko yang sekecil-kecilnya.
- (2) Perencanaan dan penghitungan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan sistem yang sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan sumber daya cadangan yang dapat bekerja dengan selang waktu menit setelah padamnya aliran listrik dari sumber daya utama.
- (4) Sumber daya utama menggunakan listrik dari instansi resmi pemasok listrik (PLN).
- (5) Sumber daya listrik lainnya yang dihasilkan secara mandiri meliputi *solar cell*, kincir angin, dan kincir air harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Pasal 61

- (1) Penambahan beban pada bangunan gedung pada tahap pemanfaatan harus dengan penambahan instalasi listrik secara teknis dan/atau daya sesuai dengan ketentuan dari PLN jika melebihi daya yang tersedia.
- (2) Penambahan bangunan gedung atau ruangan pada tahap pemanfaatan harus dengan penambahan instalasi listrik secara teknis dan/atau daya sesuai dengan ketentuan dari PLN jika melebihi daya yang tersedia.
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti dengan perencanaan dan penghitungan teknis sistem instalasi listrik sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung yang baru.

## Pasal 62

- (1) Setiap Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.
- (2) Sistem pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan kelengkapan pengamanan Bangunan Gedung untuk kepentingan umum dari bahaya bahan peledak, yang meliputi prosedur, peralatan dan petugas pengamanan.
- (3) Prosedur pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) merupakan tata cara proses pemeriksaan pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.

- (4) Peralatan pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) merupakan peralatan detektor yang digunakan untuk memeriksa pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (5) Petugas pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) merupakan orang yang diberikan tugas untuk memeriksa pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (6) Persyaratan sistem pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) yang meliputi ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan disesuaikan dengan pedoman dan Standar Teknis yang terkait.

### **Paragraf 9**

#### **Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 63**

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

#### **Pasal 64**

- (1) Sistem penghawaan Bangunan Gedung 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 65**

- (1) Sistem pencahayaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan Gedung tempat tinggal dan Bangunan Gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi Bangunan Gedung dan fungsi tiap-tiap ruangan dalam Bangunan Gedung.
- (3) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. mempunyai tingkat 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;

- c. harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan.
- (4) Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti SNI 03-6197-2000 Konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2396-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6575-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru dan/atau Standar Teknis terkait.

## **Pasal 66**

- (1) Sistem sanitasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 63 dapat berupa sistem air minum dalam Bangunan Gedung, sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor, persyaratan instalasi gas medik, persyaratan penyaluran air hujan, persyaratan fasilitasi 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 ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan kualitas air minum dan Pedoman Teknis mengenai sistem plambing;
  - b. SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru, dan
  - c. Pedoman dan/atau Pedoman Teknis terkait.

## **Pasal 67**

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (2) Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan Standar Teknis terkait.
- (3) Persyaratan teknis sistem air limbah harus mengikuti SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 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 68**

- (1) Persyaratan instalasi gas medik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 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 vacum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharannya.

- (3) Persyaratan instansi gas medik harus mengikuti SNI 03-7011-2004 Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan, atau edisi terbaru dan/atau standar baku/ Pedoman Teknis terkait.

#### **Pasal 69**

- (1) Sistem air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 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 SNI 03-4681-2000 Sistem plambing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2453-2002 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, SNI 03-2459-2002 Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, dan standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada Bangunan Gedung atau standar baku dan/atau pedoman terkait.

#### **Pasal 70**

- (1) Sistem pembuangan kotoran, dan sampah dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 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 wadah 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, laboratoriu dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

#### **Pasal 71**

- (1) Bahan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 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 10**

### **Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 72**

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

#### **Pasal 73**

- (1) Persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antarruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.
- (2) Persyaratan kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/furnitur, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.

#### **Pasal 74**

- (1) Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Persyaratan kenyamanan kondisi udara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti SNI 03-6389-2000 Konservasi energi selubung bangunan pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6196-2000 Prosedur audit energi pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru dan/atau standar baku dan/atau Pedoman Teknis terkait.

#### **Pasal 75**

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 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;
  - b. pemanfaatan potensi ruang luar Bangunan Gedung dan penyediaan RTH.
- (4) Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
  - a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
  - b. keberadaan Bangunan Gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitar Bangunan Gedung dan penyediaan RTH.
  - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (5) Persyaratan kenyamanan pandangan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) harus memenuhi ketentuan dalam Standar Teknis terkait

## **Pasal 76**

- (1) Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi Bangunan Gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam Bangunan Gedung maupun lingkungannya.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Penyelenggara Bangunan Gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar Bangunan Gedung.
- (3) Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan dalam Standar Teknis mengenai tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada Bangunan Gedung

## **Paragraf 11**

### **Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung**

## **Pasal 77**

Persyaratan kemudahan meliputi kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam Bangunan Gedung serta kelengkapan sarana dan prasarana dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung.

## **Pasal 78**

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antarruang dalam Bangunan Gedung, akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

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

#### **Pasal 79**

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

#### **Pasal 80**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (3) harus direncanakan:
  - a. penyediaan ruang ibadah yang mudah dicapai;
  - b. penyediaan ruang ganti yang mudah dicapai;
  - c. penyediaan ruang bagi yang mudah dicapai dan dilengkapi fasilitas yang cukup;
  - d. penyediaan toilet yang mudah dicapai;
  - e. penyediaan tempat parkir yang cukup;
  - f. penyediaan sistem komunikasi dan informasi berupa telepon dan tata suara; dan
  - g. penyediaan tempat sampah.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 81**

- (1) Tempat parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (1) huruf e harus direncanakan:

- a. tempat parkir dapat berupa pelataran parkir, di halaman, di dalam bangunan gedung dan/atau bangunan gedung parkir; dan
  - b. Jumlah satuan ruang parkir sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung dan jenis bangunan gedung.
- (2) Jumlah satuan ruang parkir (SRP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b:
- a. pertokoan 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lantai efektif;
  - b. pasar swalayan 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lantai efektif;
  - c. pasar tradisional 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lantai efektif;
  - d. kantor 1,5-3,5 SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lantai efektif;
  - e. kantor pelayanan umum 1,5-3,5 SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lantai efektif;
  - f. sekolah 0,7-1,0 SRP untuk setiap siswa/mahasiswa;
  - g. hotel/penginapan 0,2-1,0 SRP untuk setiap kamar;
  - h. rumah sakit 0,2-1,3 SRP untuk setiap tempat tidur;
  - i. bioskop 0,1-0,4 SRP untuk setiap tempat duduk; dan
  - j. jenis bangunan gedung lainnya disamakan dengan jenis/fungsi bangunan gedung yang setara.
- (3) Ukuran satu SRP mobil penumpang, bus/truk dan sepeda motor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Jumlah kebutuhan ruang parkir yang dapat bertambah harus diperhitungkan dalam proyeksi waktu yang akan datang.

#### Bagian Keempat

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

#### Pasal 82

- (1) Pembangunan Bangunan Gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW, RDTR dan/atau RTBL;
  - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
  - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya;
  - d. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
  - e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (2) Pembangunan Bangunan Gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW, 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. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan;

- f. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
  - e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan Bangunan Gedung di bawah dan/atau di atas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
  - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
  - c. tidak menimbulkan pencemaran;
  - d. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
  - g. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
  - e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (4) Pembangunan Bangunan Gedung pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
  - b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
  - c. khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau Standar Teknis tentang ruang bebas udara tegangan tinggi dan SNI Nomor 04-6950-2003 tentang Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) - Nilai ambang batas medan listrik dan medan magnet;
  - d. khusus menara telekomunikasi harus mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi;
  - e. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
  - f. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.

## **Bagian Kelima**

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

#### **Paragraf 1**

#### **Bangunan Gedung dengan Gaya/Langgam Tradisional**

#### **Pasal 83**

- (1) Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional dapat berupa fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11.

- (4) Pemerintah Kota dapat mengatur persyaratan administratif dan persyaratan teknis lain yang bersifat khusus pada penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional dalam peraturan walikota.
- (5) Ketentuan dan tata cara penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional dapat diatur lebih lanjut dalam peraturan walikota.

### **Paragraf 3**

#### **Penggunaan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional**

#### **Pasal 84**

- (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 Bangunan Gedung tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 83.
- (3) Penggunaan unsur/elemen Bangunan Gedung tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 83 ayat (2).
- (4) 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
- (5) 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.
- (6) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pertimbangan aspek penampilan dan keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya
- (7) 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.
- (8) Ketentuan dan tata cara penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional dapat diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

### **Paragraf 4**

#### **Kearifan Lokal**

#### **Pasal 85**

- (1) Kearifan lokal merupakan petuah atau ketentuan atau norma yang mengandung kebijaksanaan dalam berbagai perikehidupan masyarakat setempat sebagai warisan turun temurun dari leluhur.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung dilakukan dengan mempertimbangkan kearifan lokal yang berlaku pada masyarakat setempat yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan dan tata cara penyelenggaraan kearifan lokal yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat diatur lebih lanjut dalam peraturan walikota.

## Bagian Keenam

### Persyaratan Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat

#### Paragraf 1

#### Bangunan Gedung Semi Permanen dan Darurat

#### Pasal 86

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

#### Pasal 87

- (1) Walikota dapat menerbitkan IMB sementara bangunan gedung semi permanen dan bangunan gedung darurat untuk fungsi kegiatan utama dan/atau fungsi kegiatan penunjang.
- (2) Fungsi kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi..
  - a. kegiatan pameran berupa bangunan gedung anjungan; dan
  - b. kegiatan penghunian berupa bangunan gedung rumah tinggal.
  - c. kegiatan penghunian berupa *basecamp*; dan
  - d. kegiatan usaha/perdagangan berupa kios penampungan sementara
- (3) Fungsi kegiatan penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk bangunan gedung semi permanen meliputi:
  - a. kegiatan penghunian berupa *basecamp*;
  - b. kegiatan pembangunan berupa direksi *keet* atau kantor dan gudang proyek; dan
  - c. kegiatan pameran/promosi berupa *mock-up* rumah sederhana, rumah pasca gempa bumi, rumah *pre-cast*, rumah *knock down*.
- (4) Fungsi kegiatan penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk bangunan gedung darurat meliputi:
  - a. kegiatan penanganan bencana berupa pos penanggulangan dan bantuan, dapur umum;
  - b. kegiatan mandi, cuci, dan kakus; dan

#### Pasal 88

- (1) Bangunan gedung semi permanen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (1) dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan:
  - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun;

- b. sifat konstruksinya semi permanen; dan
  - c. masa pemanfaatan maksimum 3 (tiga) tahun yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditingkatkan menjadi bangunan gedung permanen sepanjang letaknya sesuai dengan peruntukan lokasi dan memenuhi pedoman dan standar teknis konstruksi bangunan gedung yang berlaku.

## **Pasal 89**

- (1) Bangunan gedung darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (1) dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan :
- a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan 3 (tiga) yang sampai 5 (lima) tahun;
  - b. sifat struktur darurat; dan
  - c. masa pemanfaatan maksimum 6 (enam) bulan yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibongkar setelah selesai pemanfaatan atau perpanjangan pemanfaatannya.

## **Bagian Ketujuh**

### **Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Banjir**

## **Pasal 90**

- (1) Kawasan rawan banjir merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana alam 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 walikota.
- (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.

**BAB V**  
**PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

**Bagian Kesatu**  
**Umum**

**Pasal 91**

- (1) Penyelenggaraan Bangunan Gedung terdiri atas kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Kegiatan pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui proses Perencanaan Teknis dan proses pelaksanaan konstruksi.
- (3) Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi, dan pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (4) Kegiatan pelestarian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran serta kegiatan pengawasannya.
- (5) Kegiatan pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran serta pengawasan pembongkaran.
- (6) Di dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Penyelenggara Bangunan Gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan Bangunan Gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (7) Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung.

**Bagian Kedua**  
**Kegiatan Pembangunan**

**Paragraf 1**  
**Umum**

**Pasal 92**

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

**Pasal 93**

- (1) Penyelenggaraan pembangunan Bangunan Gedung secara swakelola menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototip.

- (2) Pemerintah Kota 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 Kota dalam rangka kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

## **Paragraf 2**

### **Perencanaan Teknis**

#### **Pasal 94**

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

## **Paragraf 3**

### **Dokumen Rencana Teknis**

#### **Pasal 95**

- (1) Dokumen rencana teknis Bangunan Gedung meliputi:
  - a. gambar rencana teknis berupa: rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal/ elektrikal;
  - b. gambar detail;
  - c. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
  - d. rencana anggaran biaya pembangunan;
  - e. laporan perencanaan.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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 Kota, 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.
  - (5) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung.
  - (6) Berdasarkan pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Walikota menerbitkan IMB.

#### **Pasal 96**

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung harus disusun sebagai himpunan dari rencana teknis, rencana kerja dan syarat-syarat, dan/atau laporan perencanaan.
- (2) Rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. rencana teknis arsitektur;
  - b. rencana teknis struktur dan konstruksi;
  - c. rencana teknis pertamanan;
  - d. rencana tata ruang-dalam; dan
  - e. gambar detail pelaksanaan.
- (3) Rencana kerja dan syarat-syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat meliputi:
  - a. rencana kerja;
  - b. syarat-syarat administratif;
  - c. syarat umum dan syarat teknis; dan
  - d. rencana anggaran biaya.
- (4) Laporan perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat meliputi:
  - a. dasar perencanaan arsitektur;
  - b. luas lantai bangunan gedung dan jumlah lantai bangunan gedung terkait dengan KDB dan KLB; dan
  - c. hal-hal lainnya.
- (5) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat pengesahan oleh pemerintah Kota dalam proses pengurusan IMB.

#### **Pasal 97**

- (1) Dokumen rencana teknis untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana 1 (satu) lantai dapat diadakan dengan:
  - a. disiapkan oleh pemilik bangunan gedung dengan tetap memenuhi persyaratan; dan
  - b. disediakan oleh pemerintah kota dalam bentuk dokumen, rencana teknis rumah prototip, rumah sederhana sehat, dan rumah deret.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus mendapat pengesahan oleh pemerintah Kota pada proses pengurusan IMB.

## Pasal 98

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (2) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan setelah persyaratan-persyaratan yang mendahului telah jelas dan tidak terdapat penolakan meliputi:
  - a. yang terkait dengan penataan ruang berupa RTRWN, RTRWP, RTRWK, RDTRKP, termasuk KRK dan/atau RTBL;
  - b. yang terkait dengan lingkungan hidup berupa dokumen AMDAL, UPL dan UKL; dan
  - c. yang terkait dengan kewenangan pengaturan dapat meliputi oleh instansi lain berupa pipa gas, kabel di bawah tanah, SUTET, jalur penerbangan, transportasi kereta rel, geologi, pertahanan, dan keamanan dalam bentuk rekomendasi.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

### Paragraf 4

#### Pengaturan Retribusi IMB

## Pasal 99

Pengaturan retribusi IMB meliputi:

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

## Pasal 100

- (1) Jenis kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang dikenakan retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 huruf a meliputi:
  - a. pembangunan baru;
  - b. rehabilitasi/renovasi (perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan);
  - c. pelestarian/pemugaran.
- (2) Obyek retribusi sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi biaya penyelenggaraan IMB yang terdiri atas pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan pada Bangunan Gedung dan prasarana Bangunan Gedung.

## Pasal 101

- (1) Penghitungan besarnya IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 huruf b meliputi:
  - a. komponen retribusi dan biaya;
  - b. besarnya retribusi;
  - c. tingkat penggunaan jasa.
- (2) Komponen retribusi dan biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. retribusi Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung;

- b. retribusi administrasi IMB;
  - c. retribusi penyediaan formulir permohonan IMB.
- (3) Besarnya retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihitung dengan penetapan berdasarkan:
- a. lingkup butir komponen retribusi sesuai dengan permohonan yang diajukan;
  - b. lingkup kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99;
  - c. volume/besaran, indeks, harga satuan retribusi untuk Bangunan Gedung dan/atau prasarananya.
- (4) Tingkat penggunaan jasa atas pemberian layanan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c menggunakan indeks berdasarkan fungsi, klasifikasi dan waktu penggunaan Bangunan Gedung serta indeks untuk prasarana gedung sebagai tingkat intensitas penggunaan jasa dalam proses perizinan dan sesuai dengan cakupan kegiatannya.

#### **Pasal 102**

- (1) Indeks penghitungan besarnya retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 huruf c mencakup:
- a. penetapan indeks penggunaan jasa sebagai faktor pengali terhadap harga satuan retribusi untuk mendapatkan besarnya retribusi;
  - b. skala indeks;
  - c. kode.
- (2) Penetapan indeks penggunaan jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. indeks untuk penghitungan besarnya retribusi Bangunan Gedung berdasarkan fungsi, klasifikasi setiap Bangunan Gedung dengan mempertimbangkan spesifikasi Bangunan Gedung;
  - b. indeks untuk penghitungan besarnya retribusi prasarana Bangunan Gedung ditetapkan untuk setiap jenis prasarana Bangunan Gedung;
  - c. kode dan indeks penghitungan retribusi IMB untuk Bangunan Gedung dan prasarana Bangunan Gedung.

#### **Pasal 103**

- (1) Harga satuan (tarif) retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 huruf d mencakup:
- a. harga satuan Bangunan Gedung;
  - b. harga satuan prasarana Bangunan Gedung.
- (2) Harga satuan (tarif) retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota sesuai dengan tingkat kemampuan ekonomi masyarakat dan pertimbangan lainnya.
- (3) Harga satuan (tarif) IMB Bangunan Gedung dinyatakan per satuan luas (m<sup>2</sup>) lantai bangunan.
- (4) Harga satuan Bangunan Gedung ditetapkan berdasarkan ketentuan sebagai berikut:
- a. luas Bangunan Gedung dihitung dari garis sumbu (as) dinding/kolom;
  - b. luas teras, balkon dan selasar luar Bangunan Gedung dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh sumbu-sumbunya;
  - c. luas bagian Bangunan Gedung seperti canopy dan pergola (yang berkolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis sumbu-sumbunya;

- d. luas bagian Bangunan Gedung seperti canopy dan pergola (tanpa kolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis tepi atap konstruksi tersebut;
  - e. luas overstek/luifel dihitung dari luas yang dibatasi oleh garis tepi konstruksi tersebut.
- (5) Harga satuan prasarana Bangunan Gedung dinyatakan per satuan volume prasarana berdasarkan ketentuan sebagai berikut:
- a. konstruksi pembatas/pengaman/penahan per m<sup>2</sup>;
  - b. konstruksi penanda masuk lokasi per m<sup>2</sup> atau unit standar;
  - c. konstruksi perkerasan per m<sup>2</sup>;
  - d. konstruksi penghubung per m<sup>2</sup> atau unit standar;
  - e. konstruksi kolam/reservoir bawah tanah per m<sup>2</sup>;
  - f. konstruksi menara per unit standar dan pertambahannya;
  - g. konstruksi monumen per unit standar dan pertambahannya;
  - h. konstruksi instalasi/gardu per m<sup>2</sup>;
  - i. konstruksi reklame per unit standar dan pertambahannya, dan
  - j. konstruksi bangunan lainnya yang termasuk prasarana Bangunan Gedung.

#### **Pasal 104**

Penghitungan besarnya IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (1) merujuk pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung.

### **Paragraf 5**

#### **Tata Cara Penerbitan IMB**

#### **Pasal 105**

- (1) Permohonan IMB disampaikan kepada Walikota dengan dilampiri persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
- a. tanda bukti status hak atas tanah, atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah;
  - b. data Pemilik Bangunan Gedung;
  - c. rencana teknis Bangunan Gedung;
  - d. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
  - e. dokumen/surat surat lainnya yang terkait.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
- a. data umum Bangunan Gedung, dan
  - b. rencana teknis Bangunan Gedung.
- (4) Data umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berisi informasi mengenai:
- a. fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung;
  - b. luas lantai dasar Bangunan Gedung;
  - c. total luas lantai Bangunan Gedung;

- d. ketinggian/jumlah lantai Bangunan Gedung;
  - e. rencana pelaksanaan.
- (5) Rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari:
- a. gambar pra rencana Bangunan Gedung yang terdiri dari gambar rencana tapak atau situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
  - b. spesifikasi teknis Bangunan Gedung;
  - c. rancangan arsitektur Bangunan Gedung;
  - d. rancangan struktur secara sederhana/prinsip;
  - e. rancangan utilitas Bangunan Gedung secara prinsip;
  - f. spesifikasi umum Bangunan Gedung;
  - g. perhitungan struktur Bangunan Gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 6 meter;
  - h. perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrik);
  - i. rekomendasi instansi terkait.
- (6) Rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disesuaikan dengan penggolongannya, yaitu:
- a. 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 lantai;
    - 3) bangunan hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana atau 2 lantai atau lebih dan gedung lainnya pada umumnya.
  - b. rencana teknis untuk Bangunan Gedung untuk kepentingan umum;
  - c. rencana teknis untuk Bangunan Gedung fungsi khusus; dan
  - d. rencana teknis untuk Bangunan Gedung kedutaan besar negara asing dan Bangunan Gedung diplomatik lainnya.

### **Pasal 106**

- (1) Walikota memeriksa dan menilai syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 serta status/keadaan tanah dan/atau bangunan untuk dijadikan sebagai bahan persetujuan pemberian IMB.
- (2) Walikota menetapkan retribusi IMB berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pemeriksaan dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.
- (4) Pemeriksaan dan penilaian permohonan IMB untuk Bangunan Gedung yang memerlukan pengelolaan khusus atau mempunyai tingkat kompleksitas yang dapat menimbulkan dampak kepada masyarakat dan lingkungan paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.
- (5) Berdasarkan penetapan retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemohon IMB melakukan pembayaran retribusi IMB ke kas daerah dan menyertakan tanda bukti pembayarannya kepada Walikota.
- (6) Walikota menerbitkan IMB paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya bukti pembayaran retribusi IMB oleh Walikota.
- (7) Ketentuan mengenai IMB berlaku pula untuk rumah adat kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Kota dengan mempertimbangkan faktor nilai tradisional dan kearifan lokal yang berlaku di masyarakat.

### **Pasal 107**

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

### **Pasal 108**

- (1) Walikota dapat menunda menerbitkan IMB apabila:
  - a. Walikota masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai, khususnya persyaratan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan;
  - b. Walikota 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) Walikota 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 109**

- (1) Surat penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (3) harus sudah diterima pemohon dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah surat penolakan dikeluarkan Walikota.
- (2) Pemohon dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan keberatan kepada Walikota.
- (3) Walikota dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memberikan jawaban tertulis terhadap keberatan pemohon.
- (4) Jika pemohon tidak melakukan hak sebagaimana maksud pada ayat (2) pemohon dianggap menerima surat penolakan tersebut.
- (5) Jika Walikota tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bupati/ walikota dianggap menerima alasan keberatan pemohon sehingga Walikota harus menerbitkan IMB.
- (6) Pemohon dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila Walikota tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

### **Pasal 110**

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

### **Pasal 111**

- (1) IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan tersebut di bawah ini:
  - a. Memperbaiki Bangunan Gedung dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula antara lain:
    - 1) Memplester;
    - 2) Memperbaiki retak bangunan;
    - 3) Memperbaiki daun pintu dan/atau daun jendela;
    - 4) Memperbaiki penutup udara tidak melebihi 1 m<sup>2</sup>;
    - 5) Membuat pemindah halaman tanpa konstruksi;
    - 6) Memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan utilitas;
    - 7) Mengubah bangunan sementara.
  - b. Memperbaiki saluran air hujan dan selokan dalam pekarangan bangunan;
  - c. Membuat bangunan yang sifatnya sementara bagi kepentingan pemeliharaan ternak dengan luas tidak melebihi garis sempadan belakang dan samping serta tidak mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
  - d. Membuat pagar halaman yang sifatnya sementara (tidak permanen) yang tingginya tidak melebihi 120 (seratus dua puluh) centimeter kecuali adanya pagar ini mengganggu kepentingan orang lain atau umum.
  - e. Membuat bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu.
- (2) Pekerjaan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap dipersyaratkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.

### **Paragraf 6**

#### **Penyedia Jasa Perencanaan Teknis**

### **Pasal 112**

- (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;
  - g. Perencana tata lingkungan.
- (3) Pemerintah Kota dapat menetapkan perencanaan teknis untuk jenis Bangunan Gedung yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur dalam Peraturan Walikota.
- (4) Lingkup layanan jasa Perencanaan Teknis Bangunan Gedung meliputi:
  - a. penyusunan konsep perencanaan;
  - b. prarencana;
  - c. pengembangan rencana;
  - d. rencana detail;
  - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
  - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
  - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung, dan
  - h. penyusunan petunjuk Pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (5) Perencanaan Teknis Bangunan Gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis Bangunan Gedung.

### **Bagian Ketiga**

#### **Pelaksanaan Konstruksi**

##### **Paragraf 1**

#### **Pelaksanaan Konstruksi**

##### **Pasal 113**

- (1) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung meliputi kegiatan pembangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan Bangunan Gedung.
- (2) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung dimulai setelah Pemilik Bangunan Gedung memperoleh IMB dan dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan.
- (3) Pelaksana Bangunan Gedung adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut ketentuan peraturan perundang-undangan kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Kota.
- (4) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana bangunan wajib mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam IMB.

#### **Pasal 114**

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

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

#### **Pasal 115**

- (1) Pelaksanaan konstruksi didasarkan pada dokumen rencana teknis yang sesuai dengan IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pembangunan Bangunan Gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan Bangunan Gedung.

#### **Pasal 116**

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 terdiri atas kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Pemerintah Kota, kegiatan persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi dan semua pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi meliputi kegiatan pelaksanaan konstruksi di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan (*as built drawings*) serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi .
- (5) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi Bangunan Gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud Bangunan Gedung yang Laik Fungsi dan dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan Bangunan Gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
- (6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Pemilik Bangunan Gedung atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung kepada Pemerintah Kota.

#### **Pasal 117**

- (1) Pembangunan bangunan gedung wajib 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.
- (2) Sebelum pelaksanaan kegiatan pembangunan harus dipasang papan nama proyek dan pagar halaman pengaman proyek dengan memperhatikan keamanan dan keserasian sekelilingnya serta tidak melampaui GSJ.

- (3) Papan nama proyek diberikan bersamaan dengan penyerahan IMB dan harus ditempatkan pada tempat yang mudah dilihat dan terbaca oleh masyarakat umum.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai papan nama proyek diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 118**

- (1) Pelaksana pembangunan yang berbentuk badan usaha harus memiliki izin usaha jasa konstruksi dari Walikota.
- (2) Pelaksana pembangunan perorangan, harus memiliki sertifikat keterampilan kerja dan/atau sertifikat keahlian kerja sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan pelaksana pembangunan bangunan gedung dan/atau bangunan diatur dengan Peraturan Walikota.
- (4) Pelaksanaan pembangunan bangunan gedung dan/atau bangunan harus diawasi oleh pengawas yang memiliki izin pelaku teknis bangunan dari Walikota kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret sampai dengan 2 lantai.

#### **Pasal 119**

- (1) Pelaksana dan pengawas pembangunan bangunan gedung dan/atau bangunan bertanggung jawab atas :
  - a. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan bangunan gedung dan/atau bangunan dengan dokumen rencana teknis yang disetujui dalam IMB;
  - b. keselamatan dan kesehatan kerja (K3);
  - c. kebersihan dan ketertiban lingkungan; dan
  - d. dampak pelaksanaan pembangunan terhadap lingkungan.
- (2) Pengawas wajib melaporkan dimulainya pelaksanaan dan hasil tahapan perkembangan pembangunan bangunan gedung dan/atau bangunan secara terinci kepada Walikota.
- (3) Apabila dalam pelaksanaan pembangunan bangunan gedung dan/atau bangunan terjadi ketidaksesuaian terhadap IMB dan/atau menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan, pengawas harus menghentikan sementara pelaksanaan pembangunan bangunan gedung dan/atau bangunan serta melaporkan kepada Walikota.
- (4) Berdasarkan laporan pengawas, maka Walikota :
  - a. melakukan penilaian terhadap kesesuaian IMB, dan/atau;
  - b. memerintahkan kepada pemilik untuk menunjuk pengkaji teknis melakukan kajian teknis terhadap dampak negatif terhadap lingkungan.
- (5) Apabila berdasarkan hasil penilaian dan/atau kajian teknis masih dalam batasan ketentuan dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan, Walikota dapat memberikan persetujuan untuk melanjutkan pelaksanaan pembangunan setelah mempertimbangkan aspek sosial dan lingkungan.
- (6) Pelaksanaan pembangunan bangunan gedung dan/atau bangunan yang menimbulkan kerugian pihak lain menjadi tanggung jawab perencana dan/atau pelaksana dan/atau pengawas pelaksana dan/atau pemilik bangunan.

**Paragraf 2**  
**Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi**

**Pasal 120**

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

**Pasal 121**

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 berwenang:

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

**Pasal 122**

- (1) Pemerintah Kota melaksanakan pemeriksaan terhadap pelaksanaan kegiatan konstruksi dalam pemenuhan atau pelanggaran bangunan gedung yang ditetapkan dalam peraturan daerah ini.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai bagian dari sarana manajemen pengendalian oleh pemerintah Kota untuk ketertiban kegiatan perkotaan.
- (3) Petugas pemeriksa dalam melaksanakan kegiatan pemeriksaan harus disertai Surat tugas dan tanda pengenalan yang sah dari pemerintah Kota.
- (4) Pelaksanaan pemeriksaan dapat dijadwalkan maksimum hanya 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan, kecuali ada hal yang insidental.

**Pasal 123**

- (1) Kegiatan manajemen konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemerintah Kota melakukan pengawasan konstruksi melalui mekanisme penerbitan izin mendirikan bangunan gedung pada saat bangunan gedung akan dibangun dan penerbitan sertifikat laik fungsi pada saat bangunan gedung selesai dibangun.
- (3) Hasil kegiatan pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa laporan kegiatan pengawasan, hasil kaji ulang terhadap laporan kemajuan pelaksanaan konstruksi, dan laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan pembangunan diatur dengan Peraturan Walikota.

**Pasal 124**

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung dapat berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.

- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap pelaksanaan konstruksi meliputi:
  - a. pengawasan biaya;
  - b. pengawasan mutu;
  - c. pengawasan waktu; dan
  - d. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung setelah pelaksanaan konstruksi selesai untuk memperoleh SLF bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dari tahap perencanaan teknis hingga pelaksanaan konstruksi meliputi:
  - a. pengendalian biaya;
  - b. pengendalian mutu;
  - c. pengendalian waktu; dan
  - d. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung setelah pelaksanaan konstruksi selesai untuk memperoleh SLF bangunan gedung.

#### **Pasal 125**

- (1) Pengawasan/MK bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan/MK bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lingkup pelayanan jasa pengawasan/MK bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar yang berlaku.
- (3) Pemberian tugas kepada penyedia jasa pengawasan/MK dilakukan dengan ikatan kerja tertulis.

#### **Paragraf 4**

#### **Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung**

#### **Pasal 126**

- (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 Kota.
- (3) Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung menjadi tanggung jawab pemilik atau pengguna.
- (4) Pemerintah Kota dalam melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dapat mengikutsertakan pengkaji teknis profesional, dan penilik bangunan (*building inspector*) yang bersertifikat sedangkan pemilik tetap bertanggung jawab dan berkewajiban untuk menjaga keandalan bangunan gedung.
- (5) Dalam hal belum terdapat pengkaji teknis bangunan gedung, pengkajian teknis dilakukan oleh pemerintah Kota dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan bangunan gedung.

### **Pasal 127**

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

### **Pasal 128**

- (1) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, Bangunan Gedung lainnya atau Bangunan Gedung tertentu dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian.
- (2) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan SLF Bangunan Gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus tersebut.
- (3) Pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan SLF Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, Bangunan Gedung lainnya pada umumnya dan Bangunan Gedung tertentu untuk kepentingan umum dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat keahlian.
- (4) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan SLF Bangunan Gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat keahlian dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi dimaksud.
- (5) Hubungan kerja antara pemilik/Pengguna Bangunan Gedung dan penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi atau penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung dilaksanakan berdasarkan ikatan kontrak.

### **Pasal 129**

- (1) Pemerintah Kota, khususnya instansi teknis pembina penyelenggaraan Bangunan Gedung, dalam proses penerbitan SLF Bangunan Gedung melaksanakan pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal termasuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret dan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret.
- (2) Dalam hal Pemerintah Kota sebagaimana dimaksud ada ayat (1) tidak terdapat tenaga teknis yang cukup, Pemerintah Kota dapat menugaskan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah tinggal deret sederhana.

- (3) Dalam hal penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, instansi teknis pembina Penyelenggara Bangunan Gedung dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi di bidang Bangunan Gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

## **Paragraf 5**

### **Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung**

#### **Pasal 130**

- (1) Penerbitan SLF Bangunan Gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/Pengguna Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan SLF Bangunan Gedung yang telah pernah memperoleh SLF.
- (2) SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.
- (3) SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, dan 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;
    - 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;
    - 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;
  - 2) pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana pada struktur, komponen konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknis akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas, arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan Pedoman Teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- (6) Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan Pemeriksaan Berkala.

## **Paragraf 6**

### **Pendataan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 131**

- (1) Walikota 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) Walikota wajib menyimpan secara tertib data Bangunan Gedung sebagai arsip Pemerintah Kota.
- (5) Pendataan Bangunan Gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah Kota dengan berkoordinasi dengan Pemerintah.

## **Bagian Keempat**

### **Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung**

#### **Paragraf 1**

##### **Umum**

#### **Pasal 132**

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

#### **Pasal 133**

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 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.

#### **Pasal 134**

- (1) Pengguna bangunan adalah perseorangan dan atau badan hukum yang secara legal-formal sah untuk menggunakan dan/atau mengelola bangunan atau bagian bangunan sesuai dengan fungsi bangunan yang ditetapkan.
- (2) Pengguna bangunan dapat merupakan pemilik bangunan dan/atau bukan pemilik bangunan.
- (3) Pengguna bangunan yang bukan pemilik bangunan, dapat menggunakan bangunan berdasarkan kesepakatan dan atau telah memenuhi ketentuan tertentu yang ditetapkan oleh pemilik bangunan dan disepakati pihak pengguna bangunan.
- (4) Pengguna bangunan memiliki hak dan kewajiban terhadap bangunan yang digunakannya berdasarkan peraturan perundang-undangan dan atau kesepakatan bersama dengan pemilik bangunan gedung.

#### **Pasal 135**

- (1) Memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur pemanfaatan bangunan.
- (2) Memperoleh data dan informasi yang benar dan transparan secara mudah dan cepat, mengenai berbagai ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang memberikan pengaturan mengenai prosedur dan atau hal-hal yang perlu diperhatikan dan atau dipatuhi dalam proses penyelenggaraan bangunan.
- (3) Mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Kota atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan.
- (4) Mendapatkan surat ketetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah Kota.
- (5) Mendapatkan insentif sesuai dengan peraturan perundang-undangan dari Pemerintah Kota karena bangunannya ditetapkan sebagai bangunan yang harus dilindungi dan dilestarikan.
- (6) Mengubah fungsi bangunan setelah mendapat izin tertulis dari Pemerintah Kota.
- (7) Mendapatkan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah Kota atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya.
- (8) Memperoleh layanan penegakan hukum yang adil dan transparan apabila terjadi sengketa akibat pelanggaran yang dilakukan pemilik terhadap ketentuan dalam kegiatan penyelenggaraan bangunan.

#### **Pasal 136**

- (1) Melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan perizinan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota.

- (2) Mengajukan permohonan terhadap bangunan yang dimilikinya sebagai bangunan yang perlu dilindungi dan dilestarikan dengan memperhatikan ketentuan pelestarian bangunan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Mengetahui tata cara penyelenggaraan bangunan baik yang bersifat ketentuan teknis maupun administrasi.
- (4) Memiliki IMB, SLF, BKBG, serta persyaratan dan perijinan lainnya yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan penyelenggaraan bangunan, dengan memperhatikan fungsi bangunan yang direncanakan.
- (5) Melakukan perpanjangan dan atau pembaharuan berbagai ketentuan administrasi bangunan tersebut sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Melakukan pengkajian teknis dan menyediakan rencana teknis untuk penyelenggaraan bangunan yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan, baik dalam hal pelaksana pengkajian teknis maupun rencana teknisnya.
- (7) Melaksanakan pembangunan bangunan sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya izin mendirikan bangunan.
- (8) Meminta pengesahan dari Pemerintah Kota atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan.
- (9) Melakukan proses pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan teknis dan administrasi yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk bangunan yang dimilikinya, serta dengan memperhatikan norma-norma sosial yang berlaku di lingkungan sekitarnya.
- (10) Melakukan proses pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan terhadap bangunan serta komponen dan kelengkapan prasarana dan sarana bangunan untuk menjaga status laik fungsi bangunan. Prosedur dan tata cara proses pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan tersebut dilakukan dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai proses pemeliharaan dan perawatan bangunan.
- (11) Menyediakan pedoman/petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan, khususnya jika bangunan tidak digunakan oleh pemiliknya secara langsung.
- (12) Melakukan proses pengendalian dan penanganan terhadap dampak yang ditimbulkan dari keberadaan bangunan dan aktivitas yang dilakukan sesuai fungsi bangunan, dengan memperhatikan dokumen AMDAL (RPL-RKL) yang telah disetujui pihak berwenang.
- (13) Melakukan pembongkaran terhadap bangunan yang dimilikinya apabila memiliki kondisi yang sudah tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki secara tambal sulam sehingga keberadaan bangunan dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya dan atau terhadap lingkungan sekitarnya. Proses pembongkaran dilakukan dengan tidak mengganggu keselamatan dan ketertiban umum.
- (14) Mematuhi dan melaksanakan sanksi yang diputuskan oleh pihak berwenang serta telah berkekuatan hukum yang tetap.

### **Pasal 137**

- (1) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Pengguna bangunan yang bukan sebagai pemilik bangunan wajib mengetahui ketentuan mengenai hak dan kewajiban dalam penyelenggaraan bangunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Untuk pengguna bangunan yang bukan sebagai pemilik bangunan dan menggunakan bangunan berdasarkan suatu kesepakatan atau perjanjian diantara pemilik dan pengguna bangunan, maka lingkup hak dan kewajiban dalam penyelenggaraan bangunan disesuaikan dengan kesepakatan atau perjanjian tersebut.

- (4) Untuk pengguna bangunan yang bukan sebagai pemilik bangunan tetapi merupakan ahli waris dari pemilik bangunan, maka segala hak dan kewajiban dari pemilik bangunan akan menjadi hak dan kewajiban dari pengguna bangunan tersebut.
- (5) Pelaksanaan hak dan kewajiban dari pemilik bangunan, dapat diwakilkan oleh pihak pengelola bangunan, disesuaikan dengan lingkup kewenangan pengelolaan bangunan yang diberikan oleh pemiliknya kepada pihak pengelola.

### **Pasal 138**

- (1) Pengelola bangunan adalah pihak yang diberikan kewenangan oleh pemilik bangunan untuk melakukan proses pengelolaan bangunan, termasuk melaksanakan hak dan kewajiban atas nama pemilik bangunan berdasarkan lingkup kewenangan yang diberikan oleh pemilik bangunan.
- (2) Pengelola dapat berbentuk perseorangan atau badan hukum.
- (3) Termasuk dalam pengelola adalah “pengembang” dan atau developer.

### **Paragraf 2 Pemeliharaan**

### **Pasal 139**

- (1) Kegiatan pemeliharaan gedung 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 peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan ke dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

### **Pasal 140**

- (1) Pemeliharaan bangunan adalah kegiatan yang bersifat mencegah terjadinya kerusakan pada bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya, sebagai upaya untuk menjaga keandalan bangunan sehingga bangunan selalu laik fungsi.
- (2) Untuk menjaga keandalan dan status laik fungsi bangunan, setiap pemilik bangunan harus memiliki rencana teknis pedoman pemeliharaan bangunan.
- (3) Pekerjaan pemeliharaan bangunan dilakukan dalam bentuk kegiatan pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan.
- (4) Pemeliharaan bangunan ditujukan untuk memelihara aspek arsitektural, struktural, mekanikal, elektrik, tata ruang luar, dan tata graha.
- (5) Pemeliharaan bangunan dilakukan tanpa melakukan perubahan terhadap aspek fungsi bangunan, arsitektural, struktural, dan utilitas bangunan (khususnya mekanikal, elektrik, dan tata ruang luar).

- (6) Prosedur dan tata cara pemeliharaan bangunan, organisasi dan manajemen SDM pelaksana pemeliharaan bangunan, program kerja pemeliharaan bangunan, standar kinerja pemeliharaan bangunan, serta ketentuan lainnya dalam pemeliharaan bangunan direncanakan dan dilakukan dengan mengikuti pedoman dan standarisasi nasional yang berlaku dan mengatur mengenai pemeliharaan bangunan.

#### **Pasal 141**

- (1) Pelaksanaan pemeliharaan bangunan yang perlu dilindungi dan dilestarikan serta bangunan dengan fungsi khusus dilakukan dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku yang ditetapkan di tingkat nasional dan atau propinsi dan atau kabupaten.
- (2) Pemeliharaan bangunan menjadi kewajiban dari pemilik bangunan dan atau pengelola bangunan dan atau pengguna bangunan sesuai dengan kesepakatan diantara pihak-pihak tersebut.
- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan bangunan dapat dilakukan secara mandiri oleh pemilik bangunan atau pengelola bangunan atau pengguna bangunan, atau menggunakan jasa pihak ketiga perorangan atau badan hukum.
- (4) Dalam hal pelaksanaan pemeliharaan bangunan dilakukan oleh pihak ketiga, maka pelaksanaannya perlu mengikuti ketentuan yang berlaku baik dalam proses pemilihannya maupun pihak ketiga yang akan melaksanakan kegiatan pemeriksaan.
- (5) Proses dan hasil pemeliharaan bangunan perlu dilakukan dan didokumentasikan mengikuti standar dan ketentuan yang berlaku sehingga dapat menjadi alat untuk dapat membuat dan atau memperpanjang SLF

#### **Pasal 142**

- (1) Pemeliharaan terhadap bahan bangunan gedung yang terpasang, komponen bangunan gedung, atau perlengkapan bangunan gedung meliputi:
  - a. pembersihan;
  - b. perapihan;
  - c. pemeriksaan;
  - d. pengujian;
  - e. perbaikan dan /atau penggantian; dan
  - f. kegiatan lainnya sesuai dengan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan Berta perlengkapan mekanikal dan elektrik bangunan gedung.
- (2) Frekuensi atau siklus kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk setiap bangunan atau perlengkapan bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam:
  - a. Pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik; dan
  - b. Pedoman dan standar teknis pemeliharaan bangunan gedung yang berlaku.
- (3) Pemeliharaan bangunan gedung dapat dilakukan oleh:
  - a. pemilik/pengguna bangunan gedung, yang memiliki sumber daya manusia yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan
  - b. penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

### **Paragraf 3**

#### **Perawatan**

#### **Pasal 143**

- (1) Kegiatan perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan Bangunan Gedung.
- (2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung di dalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan Bangunan Gedung bersertifikat dengan dasar ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai jasa konstruksi.
- (3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan Bangunan Gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan Bangunan Gedung disetujui oleh Pemerintah Kota.
- (4) Hasil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.
- (5) Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

#### **Pasal 144**

- (1) Perawatan bangunan adalah kegiatan yang bersifat memperbaiki kembali kerusakan yang terjadi pada bangunan beserta prasarana dan sarannya (termasuk bahan bangunan), sebagai upaya untuk menjaga keandalan bangunan sehingga bangunan kembali menjadi laik fungsi.
- (2) Untuk menjaga keandalan dan status laik fungsi bangunan, setiap pemilik bangunan harus memiliki rencana teknis pedoman perawatan bangunan.
- (5) Pekerjaan perawatan bangunan dilakukan dalam bentuk kegiatan perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung, serta dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi.
- (3) Perawatan bangunan ditujukan untuk memperbaiki kerusakan yang terjadi pada aspek arsitektural, struktural, mekanikal, elektrik, tata ruang luar, dan tata graha.
- (4) Perawatan bangunan dilakukan dengan dan atau tanpa melakukan perubahan terhadap aspek fungsi bangunan, arsitektural, struktural, dan utilitas bangunan (khususnya mekanikal, elektrik, dan tata ruang luar), yang dapat dilaksanakan dalam bentuk rehabilitasi, renovasi, dan restorasi.

#### **Pasal 145**

- (1) Prosedur dan tata cara perawatan bangunan, organisasi dan manajemen SDM pelaksana perawatan bangunan, program kerja perawatan bangunan, standar kinerja perawatan bangunan, serta ketentuan lainnya dalam perawatan bangunan direncanakan dan dilakukan dengan mengikuti pedoman dan standarisasi nasional yang berlaku dan mengatur mengenai perawatan bangunan.
- (2) Pelaksanaan perawatan bangunan yang perlu dilindungi dan dilestarikan serta bangunan dengan fungsi khusus dilakukan dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku yang ditetapkan di tingkat nasional dan atau propinsi dan atau kabupaten.

- (3) Perawatan bangunan menjadi kewajiban dari pemilik bangunan dan atau pengelola bangunan dan atau pengguna bangunan sesuai dengan kesepakatan diantara pihak-pihak tersebut.
- (4) Pelaksanaan kegiatan perawatan bangunan dapat dilakukan secara mandiri oleh pemilik bangunan atau pengelola bangunan atau pengguna bangunan, atau menggunakan jasa pihak ketiga perorangan atau badan hukum.
- (5) Dalam hal pelaksanaan perawatan bangunan dilakukan oleh pihak ketiga, maka pelaksanaannya perlu mengikuti ketentuan yang berlaku baik dalam proses pemilihannya maupun pihak ketiga yang akan melaksanakannya.
- (6) Proses dan hasil perawatan bangunan perlu dilakukan dan didokumentasikan mengikuti standar dan ketentuan yang berlaku sehingga dapat menjadi alat untuk dapat membuat dan atau memperpanjang SLF.

#### **Pasal 146**

- (1) Perawatan bangunan gedung terhadap bahan komponen bangunan gedung yang terpasang atau perlengkapan bangunan gedung meliputi:
  - a. perbaikan; dan
  - b. atau penggantian
- (2) Perawatan bangunan gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung meliputi:
  - a. tingkat kerusakan ringan, yang meliputi kerusakan pada komponen non struktural, penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dan dinding/partisi;
  - b. tingkat kerusakan sedang, meliputi kerusakan pada sebagian komponen struktural berupa atap, dan lantai; dan
  - c. tingkat kerusakan berat, meliputi kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan gedung terutama struktur.
- (3) Rencana teknis untuk perawatan bangunan gedung tingkat kerusakan sedang dan tingkat kerusakan berat harus:
  - a. mendapat pertimbangan teknis TABG; dan
  - b. mendapat persetujuan dinas untuk penerbitan IMB baru.
- (4) Perawatan bangunan gedung menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Tata cara perawatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Paragraf 4**

#### **Pemeriksaan Berkala**

#### **Pasal 147**

- (1) Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan yang harus dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF.

- (2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung di dalam melakukan kegiatan Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai.
- (3) Lingkup layanan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung;
  - b. kegiatan pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan Bangunan Gedung;
  - c. kegiatan analisis dan evaluasi, dan
  - d. kegiatan penyusunan laporan.
- (4) Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak Laik Fungsi, SLF-nya dibekukan.
- (5) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pengkajian teknis dilakukan oleh pemerintah Kota dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan bangunan gedung.

#### **Pasal 148**

- (1) Pemeriksaan bangunan adalah bagian dari kegiatan pemeliharaan bangunan dalam bentuk pengkajian teknis untuk mengetahui apakah bangunan beserta prasarana dan sarannya (termasuk bahan bangunan) baik dalam aspek arsitektural, struktural, mekanikal, elektrik dan tata ruang luar bangunan berkondisi baik dan atau mampu melaksanakan fungsinya masing-masing dan atau saling keterkaitannya untuk mendukung fungsi bangunan yang ditetapkan, sebagai upaya untuk menjaga keandalan bangunan sehingga bangunan selalu laik fungsi.
- (2) Pemeriksaan bangunan juga dilakukan untuk ketentuan administrasi bangunan.
- (3) Pemeriksaan bangunan dalam hal ketentuan teknis bangunan, menjadi masukan untuk melakukan kegiatan perawatan bangunan.
- (4) Pemeriksaan bangunan dapat dilakukan secara berkala sesuai dengan rencana pedoman teknis pemeriksaan bangunan atau dilakukan secara isidentil.
- (5) Untuk menjaga keandalan dan status laik fungsi bangunan, setiap pemilik bangunan harus memiliki rencana teknis pedoman pemeriksaan bangunan.
- (6) Prosedur dan tata cara pemeriksaan bangunan, organisasi dan manajemen SDM pelaksana pemeriksaan bangunan, program kerja pemeriksaan bangunan, standar kinerja pemeriksaan bangunan, serta ketentuan lainnya dalam pemeriksaan bangunan direncanakan dan dilakukan dengan mengikuti pedoman dan standarisasi nasional yang berlaku dan mengatur mengenai pemeriksaan bangunan.

#### **Pasal 149**

- (1) Pelaksanaan pemeriksanaan bangunan yang perlu dilindungi dan dilestarikan serta bangunan dengan fungsi khusus dilakukan dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku yang ditetapkan di tingkat nasional dan atau propinsi dan atau kota.
- (2) Pemeriksaan bangunan juga dapat menjadi alat pengendalian oleh pemerintah Kota terhadap pemenuhan syarat laik fungsi dari bangunan yang ada di wilayah administrasinya.

- (3) Pemeriksaan bangunan menjadi kewajiban dari pemilik bangunan dan atau pengelola bangunan dan atau pengguna bangunan sesuai dengan kesepakatan diantara pihak-pihak tersebut.
- (4) Pelaksanaan kegiatan pemeriksaan bangunan dapat dilakukan secara mandiri oleh pemilik bangunan atau pengelola bangunan atau pengguna bangunan, atau menggunakan jasa pihak ketiga perorangan atau badan hukum.
- (5) Dalam hal pelaksanaan pemeriksaan bangunan dilakukan oleh pihak ketiga, maka pelaksanaannya perlu mengikuti ketentuan yang berlaku baik dalam proses pemilihannya maupun pihak ketiga yang akan melaksanakan kegiatan pemeriksaan.
- (6) Proses dan hasil pemeriksaan bangunan perlu dilakukan dan didokumentasikan mengikuti standar dan ketentuan yang berlaku sehingga dapat menjadi alat untuk dapat membuat dan atau memperpanjang SLF.

### **Pasal 150**

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan pada:
  - a. seluruh bangunan gedung;
  - b. atau sebagian bangunan gedung;
  - c. komponen bangunan gedung;
  - d. bahan bangunan gedung yang terpasang; dan
  - e. prasarana dan sarana bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan untuk:
  - a. ditindaklanjuti dengan pemeliharaan; dan
  - b. atau ditindaklanjuti dengan perawatan.
- (3) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan oleh:
  - a. pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 147 ayat (3) huruf a;
  - b. pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang memiliki unit kerja dan sumber daya manusia yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;
  - c. pengelola berbentuk badan hukum yang memiliki sumber daya manusia yang memiliki:
    - a. sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
    - b. penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian.
- (4) Dalam hal pemeriksaan secara berkala menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung:
  - a. pengadaan penyedia jasa dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung; dan
  - b. hubungan kerja antara pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung harus dilaksanakan dengan ikatan kerja tertulis.

**Paragraf 5**  
**Perpanjangan SLF**

**Pasal 151**

- (1) Perpanjangan SLF Bangunan Gedung diberlakukan untuk Bangunan Gedung yang telah dimanfaatkan dan masa berlaku SLF-nya telah habis.
- (2) Ketentuan masa berlaku SLF sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yaitu:
  - 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;
  - c. untuk 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 lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SLF dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Pengurusan perpanjangan SLF dilakukan setelah pemilik/ pengguna/pengelola Bangunan Gedung memiliki hasil pemeriksaan/kelaikan fungsi Bangunan Gedung berupa:
  - a. laporan Pemeriksaan Berkala, laporan pemeriksaan dan perawatan Bangunan Gedung;
  - b. daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung; dan
  - c. dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi.
- (5) Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik/ pengguna/pengelola Bangunan Gedung dengan dilampiri dokumen:
  - a. surat permohonan perpanjangan SLF;
  - b. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang ditandatangani di atas meterai yang cukup;
  - c. *as built drawings*;
  - d. fotokopi IMB Bangunan Gedung atau perubahannya;
  - e. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
  - f. fotokopi dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung;
  - g. rekomendasi dari instansi teknis yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus; dan
  - h. dokumen SLF Bangunan Gedung yang terakhir.
- (6) Pemerintah Kota menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (7) SLF disampaikan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF.

**Pasal 152**

Tata cara perpanjangan SLF diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

**Paragraf 6**  
**Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung**

**Pasal 153**

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Kota:

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

**Paragraf 7**  
**Pelestarian**

**Pasal 154**

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

**Paragraf 8**  
**Penetapan dan Pendaftaran Bangunan Gedung yang Dilestarikan**

**Pasal 155**

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

- c. klasifikasi pratama yaitu Bangunan Gedung dan lingkungannya yang bentuk fisik aslinya boleh diubah sebagian tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama Bangunan Gedung tersebut.
- (5) Pemerintah Kota melalui instansi terkait mencatat Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan serta keberadaan Bangunan Gedung dimaksud menurut klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Keputusan penetapan Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

### **Paragraf 9**

#### **Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilestarikan**

##### **Pasal 156**

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

##### **Pasal 157**

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

### **Bagian Kelima**

#### **Pembongkaran**

##### **Paragraf 1**

##### **Umum**

##### **Pasal 158**

- (1) Pembongkaran Bangunan Gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran Bangunan Gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

- (2) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (3) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Kota, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

## **Paragraf 2**

### **Penetapan Pembongkaran**

#### **Pasal 159**

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Kota mengidentifikasi Bangunan Gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan Gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Bangunan Gedung yang tidak Laik Fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
  - b. Bangunan Gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;
  - c. Bangunan Gedung yang tidak memiliki IMB; dan/atau
  - d. Bangunan Gedung yang pemiliknya menginginkan tampilan baru.
- (3) Pemerintah Kota menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik/Pengguna Bangunan Gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung wajib melakukan pengkajian teknis dan menyampaikan hasilnya kepada Pemerintah Kota.
- (5) Apabila hasil pengkajian tersebut sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pemerintah Kota menetapkan Bangunan Gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran atau surat persetujuan pembongkaran dari Walikota, yang memuat batas waktu dan prosedur pembongkaran serta sanksi atas pelanggaran yang terjadi.
- (6) Dalam hal pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung tidak melaksanakan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pembongkaran akan dilakukan oleh Pemerintah Kota atas beban biaya pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung, kecuali bagi pemilik bangunan rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkarannya menjadi beban Pemerintah Kota.

## **Paragraf 3**

### **Rencana Teknis Pembongkaran**

#### **Pasal 160**

- (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 Kota, setelah mendapat pertimbangan dari TABG.

- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan/atau Pemerintah Kota melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar Bangunan Gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

#### **Pasal 161**

- (1) Persetujuan pembongkaran dilakukan atas pengajuan rencana teknis pembongkaran.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. gambar rencana pembongkaran;
  - b. gambar detail pelaksanaan pembongkaran;
  - c. rencana kerja dan syarat-syarat pembongkaran;
  - d. rencana pengamanan lingkungan; dan
  - e. rencana lokasi tempat pembuangan puing dan limbah hasil pembongkaran.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 162**

- (1) Permohonan tertulis tersebut harus disertai dengan hasil kajian teknis mengenai rencana pembongkaran yang disusun oleh tim pengkaji teknis independen dan bersertifikat, yang pengadaan dan pembiayaannya menjadi beban dan tanggung jawab pihak pemohon pembongkaran.
- (2) Hasil kajian teknis mengenai rencana pembongkaran memuat informasi mengenai lingkup bangunan yang dibongkar, metode/cara pelaksanaan pembongkaran, peralatan yang digunakan, rencana pemberitahuan pembongkaran kepada masyarakat di lingkungan sekitar bangunan yang akan dibongkar, pihak yang akan melakukan pembongkaran, jadwal dan tahapan pelaksanaan pembongkaran, lokasi pembuangan limbah hasil pembongkaran, dan pengamanan daerah sekitarnya dari kemungkinan bahaya akibat pembongkaran.
- (3) Pemerintah Kota menerbitkan surat ijin pembongkaran bangunan setelah seluruh persyaratan dinyatakan lengkap serta hasil kajian teknis menunjukkan bahwa proses pembongkaran memenuhi persyaratan keamanan serta keselamatan masyarakat dan lingkungan di sekitarnya.
- (4) Surat ijin pembongkaran bangunan memuat informasi mengenai nomor dan tanggal disetujuinya pembongkaran, jenis pembongkaran yang dilakukan, keberadaan dan kelengkapan rencana teknis pembongkaran, masa pelaksanaan pembongkaran, dan pihak pelaksana pembongkaran.

#### **Pasal 163**

- (1) Pengecualian terhadap perlunya penerbitan surat ijin pembongkaran bangunan beserta prosedur dan persyaratan kajian teknisnya, diberlakukan pada kondisi :
  - a. Untuk rencana pembongkaran yang dilakukan dalam rangka perawatan bangunan tanpa mengubah desain, arsitektural, dan ketentuan teknis bangunan yang telah tertera dalam IMB, tidak diperlukan surat ijin pembongkaran bangunan maupun surat pemberitahuan rencana pembongkaran.

- b. Untuk rencana pembongkaran pada bangunan dengan fungsi rumah tinggal dengan ketinggian lantai kurang atau sama dengan 3 (tiga) lantai dan bukan merupakan rumah susun atau apartemen; bangunan dengan fungsi sosial; serta bangunan dengan fungsi niaga yang berdiri sendiri (toko, ruko, rukan, kantor) dengan ketinggian kurang atau sama dengan 3 (tiga) lantai yang pasca pembongkaran akan diikuti dengan pembangunan kembali yang menyebabkan kondisi bangunan pasca pembongkaran mengalami perubahan dengan yang tertera dalam IMB yang berlaku, tidak diperlukan surat izin pembongkaran, tetapi pemilik harus menyampaikan surat pemberitahuan pembongkaran bangunan (yang akan menjadi dasar pencabutan terhadap IMB yang berlaku) serta surat pernyataan jaminan bahwa pelaksanaan pembongkaran akan dilakukan dengan memperhatikan keamanan dan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya.
- (2) Surat izin pembongkaran bangunan dapat dicabut dan dinyatakan tidak sah/dibatalkan apabila pemohon tidak jadi melaksanakan kegiatan pembongkaran dalam batas waktu pembongkaran yang dinyatakan dalam surat izin pembongkaran bangunan, dengan syarat bangunan yang tidak jadi dibongkar memiliki kondisi yang laik fungsi serta tidak mengalami perubahan terkait ketentuan teknis bangunan tersebut yang telah tercantum dalam IMB.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengajuan permohonan dan penerbitan surat izin pembongkaran bangunan diatur dalam Peraturan Walikota.

#### **Pasal 164**

- (1) Pembongkaran bangunan yang dilakukan dalam rangka penegakan hukum / pemberian sanksi terhadap terjadinya pelanggaran dalam penyelenggaraan bangunan.
- (2) Pemerintah Kota dapat menerbitkan surat perintah pembongkaran bangunan terhadap :
- a. bangunan yang tidak memiliki IMB;
  - b. bangunan yang kondisinya tidak sesuai dengan IMB yang ditetapkan;
  - c. bangunan yang dibangun pada lahan yang tidak sah, yang bilamana perlu ketidaksahan ini ditetapkan berdasarkan keputusan pengadilan;
  - d. bangunan yang kondisinya tidak laik fungsi, dan kondisinya tersebut tidak dapat diperbaiki lagi tanpa dilakukan pembongkaran;
  - e. bangunan yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi penggunanya, masyarakat, dan lingkungannya;
  - f. bangunan yang berdasarkan keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum dinyatakan harus dibongkar.
- (3) Penerbitan surat perintah pembongkaran dilakukan berdasarkan hasil kajian teknis yang dilaksanakan secara profesional, independen, transparan, dan objektif, kecuali untuk pembongkaran yang didasarkan pada surat keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum secara tetap.
- (4) Penerbitan surat perintah pembongkaran tersebut dilakukan dengan memperhatikan tahapan, prosedur, dan jangka waktu yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan surat perintah pembongkaran bangunan diatur dalam Peraturan Walikota.

### **Pasal 165**

- (1) Penanggung jawab pelaksanaan pembongkaran bangunan yang dilandasi oleh surat ijin pembongkaran bangunan atau surat pemberitahuan pembongkaran bangunan adalah pemilik/pengelola bangunan sendiri.
- (2) Penanggung jawab pelaksanaan pembongkaran bangunan yang dilandasi oleh surat perintah pembongkaran bangunan adalah pemilik/pengelola/ pengguna bangunan, atau pemerintah kota apabila pemilik/ pengelola/pengguna mengabaikan surat perintah pembongkaran bangunan (pembongkaran secara paksa) atau menyatakan tidak sanggup untuk melakukan pembongkaran oleh pihaknya sendiri (pembongkaran secara sukarela).
- (3) Penanggung jawab pelaksanaan pembongkaran harus dapat menjamin bahwa pelaksanaan pembongkaran bangunan yang dilakukan memenuhi ketentuan keamanan dan keselamatan masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, serta bertanggung jawab apabila kegiatan pembongkaran yang dilakukan menyebabkan terjadinya kecelakaan, korban jiwa, kerugian harta benda, dan pencemaran lingkungan di luar batas ambang normal sesuai peraturan perundang-undangan.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keamanan dan keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa teknis bersertifikat sesuai peraturan perundang-undangan serta rencana teknis tersebut telah disetujui oleh Pemerintah Kota.
- (5) Pembongkaran bangunan yang berdampak luas terhadap keamanan dan keselamatan umum dan lingkungan, harus diawali dengan pemberitahuan tertulis dan sosialisasi rencana pembongkaran kepada masyarakat di sekitar bangunan sebelum pelaksanaan pembongkaran dilakukan, yang pelaksanaan dan pembiayaannya menjadi beban dan tanggung jawab dari penanggung jawab pelaksanaan pembongkaran bangunan.
- (6) Pelaksanaan pembongkaran bangunan yang kompleks dan/atau membutuhkan peralatan berat dan/atau bahan peledak sehingga berdampak luas terhadap keamanan dan keselamatan umum dan lingkungan, harus dilakukan oleh tenaga teknis bersertifikat dan atau penyedia jasa pembongkaran bangunan, yang pengadaan dan pembiayaannya menjadi beban dan tanggung jawab dari penanggung jawab pelaksanaan pembongkaran bangunan.

### **Paragraf 4**

#### **Pelaksanaan Pembongkaran**

### **Pasal 166**

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

### **Pasal 167**

- (1) Penanggung jawab pelaksanaan pembongkaran bangunan yang dilandasi oleh surat ijin pembongkaran bangunan atau surat pemberitahuan pembongkaran bangunan adalah pemilik/pengelola bangunan sendiri.
- (2) Penanggung jawab pelaksanaan pembongkaran bangunan yang dilandasi oleh surat perintah pembongkaran bangunan adalah pemilik/pengelola/ pengguna bangunan, atau Pemerintah Kota apabila pemilik/ pengelola/pengguna mengabaikan surat perintah pembongkaran bangunan (pembongkaran secara paksa) atau menyatakan tidak sanggup untuk melakukan pembongkaran oleh pihaknya sendiri (pembongkaran secara sukarela).
- (3) Penanggung jawab pelaksanaan pembongkaran harus dapat menjamin bahwa pelaksanaan pembongkaran bangunan yang dilakukan memenuhi ketentuan keamanan dan keselamatan masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, serta bertanggung jawab apabila kegiatan pembongkaran yang dilakukan menyebabkan terjadinya kecelakaan, korban jiwa, kerugian harta benda, dan pencemaran lingkungan di luar batas ambang normal sesuai peraturan perundang-undangan.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keamanan dan keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa teknis bersertifikat sesuai peraturan perundang-undangan serta rencana teknis tersebut telah disetujui oleh Pemerintah Kota.
- (5) Pembongkaran bangunan yang berdampak luas terhadap keamanan dan keselamatan umum dan lingkungan, harus diawali dengan pemberitahuan tertulis dan sosialisasi rencana pembongkaran kepada masyarakat di sekitar bangunan sebelum pelaksanaan pembongkaran dilakukan, yang pelaksanaan dan pembiayaannya menjadi beban dan tanggung jawab dari penanggung jawab pelaksanaan pembongkaran bangunan.
- (6) Pelaksanaan pembongkaran bangunan yang kompleks dan/atau membutuhkan peralatan berat dan/atau bahan peledak sehingga berdampak luas terhadap keamanan dan keselamatan umum dan lingkungan, harus dilakukan oleh tenaga teknis bersertifikat dan atau penyedia jasa pembongkaran bangunan, yang pengadaan dan pembiayaannya menjadi beban dan tanggung jawab dari penanggung jawab pelaksanaan pembongkaran bangunan.

### **Paragraf 5**

#### **Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung**

### **Pasal 168**

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

**Bagian Keenam**  
**Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pascabencana**

**Paragraf 1**  
**Penanggulangan Darurat**

**Pasal 169**

- (1) Penanggulangan darurat merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengatasi sementara waktu akibat yang ditimbulkan oleh bencana alam yang menyebabkan rusaknya Bangunan Gedung yang menjadi hunian atau tempat beraktivitas.
- (2) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Kota dan/atau kelompok masyarakat.
- (3) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah terjadinya bencana alam sesuai dengan skalanya yang mengancam keselamatan Bangunan Gedung dan penghuninya.
- (4) Skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dalam setiap tingkatan pemerintahan yaitu:
  - a. Presiden untuk bencana alam dengan skala nasional;
  - b. Gubernur untuk bencana alam dengan skala provinsi;
  - c. Walikota untuk bencana alam skala Kota.
- (5) Di dalam menetapkan skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berpedoman pada peraturan perundang-undangan terkait.

**Paragraf 2**  
**Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan**

**Pasal 170**

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

**Bagian Ketujuh**  
**Rehabilitasi Pascabencana**

**Pasal 171**

- (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 Kota.

- (3) Rehabilitasi Bangunan Gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pascabencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.
- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi dana, peralatan, material, dan sumber daya manusia.
- (5) Persyaratan teknis rehabilitasi Bangunan Gedung yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.
- (6) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/ lembaga terkait.
- (7) Tata cara dan persyaratan rehabilitasi Bangunan Gedung pascabencana diatur lebih lanjut dalam peraturan walikota.
- (8) Dalam melaksanakan rehabilitasi Bangunan Gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Kota memberikan kemudahan kepada Pemilik Bangunan Gedung yang akan direhabilitasi berupa:
  - a. Pengurangan atau pembebasan biaya IMB, atau
  - b. Pemberian desain prototip yang sesuai dengan karakter bencana, atau
  - c. Pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi Bangunan Gedung, atau
  - d. Pemberian kemudahan kepada permohonan SLF;
  - e. Bantuan lainnya.
- (9) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi Bangunan Gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Walikota dapat menyerahkan kewenangan penerbitan IMB kepada pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah.
- (10) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui proses Peran Masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Kota.
- (11) Tata cara penerbitan IMB Bangunan Gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.
- (12) Tata cara penerbitan SLF Bangunan Gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 130.

## **Pasal 172**

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

## **BAB V**

### **TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG)**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Pembentukan TABG**

## **Pasal 173**

- (1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh Walikota.

- (2) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah ditetapkan oleh Walikota selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah Peraturan Daerah ini dinyatakan berlaku.

#### **Pasal 174**

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

#### **Pasal 175**

- (1) Walikota secara tertulis mengundang asosiasi profesi, masyarakat ahli mencakup masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat, perguruan tinggi negeri dan perguruan tinggi swasta untuk mengajukan usulan calon anggota TABG unsur keahlian.
- (2) Calon anggota TABG bidang teknik bangunan gedung harus memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan, kecuali ahli bidang bangunan gedung adat berupa surat/piagam pengakuan atau pengukuhan.
- (3) Selain dari unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Walikota secara tertulis menginstruksikan dinas/instansi terkait dalam penyelenggaraan bangunan gedung untuk mengajukan usulan calon anggota TABG unsur pemerintahan sesuai dengan bidang tugas dinas/instansinya.
- (4) Dari usulan calon anggota TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) panitia melakukan penyusunan daftar dan seleksi berdasarkan kriteria kredibilitas, kapabilitas, integritas calon dan prioritas kebutuhan serta kemampuan anggaran.
- (5) Nama-nama calon anggota TABG yang memenuhi syarat dimasukkan dalam database anggota TABG.
- (6) Keahlian minimal untuk membentuk TABG dari unsur keahlian meliputi bidang arsitektur, bidang struktur dan bidang utilitas (mekanikal dan elektrikal).
- (7) TABG diangkat dari nama-nama yang terdaftar dalam database anggota TABG sedangkan yang belum diangkat dapat ditugaskan kemudian sesuai dengan kebutuhan akan keahliannya.
- (8) Sekretariat TABG ditetapkan di kantor dinas.

- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), ayat (7) dan ayat (8) diatur dengan Peraturan Walikota.

## **Bagian Kedua**

### **Tugas dan Fungsi**

#### **Pasal 176**

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

#### **Pasal 177**

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

#### **Pasal 178**

- (1) Tenaga ahli bangunan baik secara perseorangan maupun dalam suatu tim, direkrut dan atau dibentuk untuk dapat melaksanakan perencanaan teknis dan atau pertimbangan teknis dan atau masukan teknis dalam penyelenggaraan bangunan.
- (2) Pertimbangan teknis dari tenaga / tim ahli bangunan dibutuhkan dalam rangka :
- a. Penerbitan/pemberian perijinan oleh pemerintah kota bagi penyelenggaraan bangunan yang berpotensi menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sekitarnya;
  - b. Pengesahan rencana teknis untuk proses penyelenggaraan bangunan untuk kepentingan umum, bangunan yang berpotensi menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sekitarnya, bangunan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi, dan atau bangunan dengan fungsi khusus.
  - c. Penetapan bangunan yang harus dilindungi dan dilestarikan, berikut pemanfaatan, pemeliharaan, dan perawatannya.

- d. Penentuan besarnya denda terhadap pelanggaran administratif dan atau pelanggaran pidana dalam penyelenggaraan bangunan, sehingga terwujud objektivitas serta nilai keadilan dalam pemutusan perkara tentang pelanggaran dalam penyelenggaraan bangunan gedung
- (3) Dalam melaksanakan fungsi sosialnya dalam kehidupan masyarakat, tenaga ahli bangunan dapat berperan sebagai fasilitator dan mediator dalam rangka pemberdayaan dan peningkatan partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan, pengawasan terhadap penyelenggaraan bangunan, serta menjamin tertib administrasi dan penegakan hukum dalam penyelenggaraan bangunan.
  - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembentukan, lingkup dan tata cara pelaksanaan tugas tenaga ahli bangunan mengikuti peraturan menteri yang berlaku serta peraturan daerah terkait.
  - (5) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung tertentu, Walikota membentuk dan mengangkat TABG yang membantu pemerintah Kota untuk tugas dan fungsi yang membutuhkan profesionalisme tinggi di bidangnya.
  - (6) Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tugas rutin tahunan dan tugas insidental.

### **Pasal 179**

- (1) Tugas rutin tahunan meliputi:
  - a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat dan pertimbangan profesional untuk pengesahan rencana teknis bangunan gedung tertentu; dan
  - b. memberikan masukan mengenai program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
- (2) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a disusun berdasarkan masukan dari seluruh unsur TABG.
- (3) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan oleh unsur – unsur dari pemerintah Kota, pemerintah provinsi dan Pemerintah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas rutin tahunan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

### **Pasal 180**

- (1) Dalam melaksanakan tugas rutin tahunan, TABG mempunyai fungsi penyusunan analisis terhadap rencana teknis bangunan gedung tertentu meliputi pengkajian dokumen rencana teknis:
  - a. berdasarkan persetujuan/rekomendasi dari instansi/pihak yang berwenang/terkait;
  - b. berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan;
  - c. berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung., dan
  - d. mengarahkan penyesuaian dengan persyaratan teknis yang harus dipenuhi pada kondisi yang ada (eksisting), program yang sedang dan akan dilaksanakan di/melalui, atau dekat dengan lokasi lahan/tapak rencana.
- (2) Pengkajian dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b dan huruf c dilakukan oleh seluruh unsur TABG.
- (3) Pengkajian dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan oleh unsur – unsur dari pemerintah Kota, pemerintah provinsi dan Pemerintah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi dalam tugas rutin tahunan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

### **Pasal 181**

- (1) Tugas insidentil meliputi, memberikan pertimbangan teknis berupa:
  - a. nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional dalam penetapan jarak bebas untuk bangunan gedung fasilitas umum di bawah permukaan tanah, rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu, dan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung tertentu yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
  - b. masukan dan pertimbangan profesional dalam penyelesaian masalah secara langsung atau melalui *forum* dan persidangan terkait dengan kasus bangunan gedung; dan
  - c. pertimbangan profesional terhadap masukan dari masyarakat, dalam membantu pemerintah Kota guna menampung masukan dari masyarakat untuk penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disusun secara tertulis.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas insidentil TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan peraturan Walikota.

### **Pasal 182**

- (1) Dalam melaksanakan tugas insidentil, TABG mempunyai fungsi:
  - a. pengkajian dasar ketentuan jarak bebas berdasarkan pertimbangan batas-batas lokasi, pertimbangan keamanan dan keselamatan, pertimbangan kemungkinan adanya gangguan terhadap fungsi utilitas Kota serta akibatnya dalam pelaksanaan;
  - b. pengkajian terhadap pendapat dan pertimbangan masyarakat terhadap RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
  - c. pengkajian terhadap rencana teknis pembongkaran bangunan gedung berdasarkan prinsip keselamatan kerja dan keselamatan lingkungan, dan efektivitas serta efisiensi dan keamanan terhadap dampak limbah;
  - d. pengkajian aspek teknis dan aspek lainnya dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting; dan
  - e. pengkajian saran dan usul masyarakat untuk penyempurnaan peraturan-peraturan termasuk peraturan daerah di bidang bangunan gedung, dan standar teknis.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi dalam tugas insidentil TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

### **Pasal 183**

- (1) Pelaksanaan tugas TABG meliputi tugas membantu untuk proses pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung tertentu sebagai tugas rutin tahunan, dan tugas-tugas insidentil lainnya.
- (2) Melaksanakan tugas membantu pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pengkajian kesesuaian dokumen rencana teknis dengan ketentuan/persyaratan dalam persetujuan/rekomendasi dari instansi/pihak yang berwenang;
  - b. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan tata bangunan;
  - c. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan keandalan bangunan gedung; dan

- d. merumuskan kesimpulan serta menyusun pertimbangan teknis tertulis sebagai masukan untuk penerbitan IMB oleh Walikota atau yang ditunjuk olehnya.
- (3) Melaksanakan tugas-tugas insidentil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. membuat acuan untuk penetapan persyaratan teknis yang belum cukup diatur dalam peraturan daerah;
  - b. menilai metode atau rencana teknis pembongkaran bangunan gedung;
  - c. menilai kelayakan masukan dari masyarakat; dan
  - d. sebagai saksi ahli dalam persidangan dalam kasus penyelenggaraan bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan tugas TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 184**

TABG melaksanakan tugasnya melalui persidangan yang ditetapkan dan wajib dihadiri dengan jadwal berkala dan insidentil.

- (1) Jadwal berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui sidang pleno dan sidang kelompok yang waktunya mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Sidang dapat mengundang penyedia jasa perencana teknis bangunan gedung sepanjang hanya untuk klarifikasi atas rencana teknis.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan sidang TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Bagian Ketiga Pembiayaan TABG**

#### **Pasal 185**

- (1) Biaya pengelolaan database dan operasional anggota TABG dibebankan pada APBD Pemerintah Kota.
- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Biaya pengelolaan basis data.
  - b. Biaya operasional TABG yang terdiri dari:
    - 1) Biaya sekretariat;
    - 2) Persidangan;
    - 3) Honorarium dan tunjangan;
    - 4) Biaya perjalanan dinas.
- (3) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan walikota.

## **BAB VI PENYEDIA JASA KONSTRUKSI**

### **Bagian Kesatu Umum**

#### **Pasal 186**

- (1) Setiap penyelenggaraan bangunan gedung harus dilakukan dan dipertanggungjawabkan oleh penyedia jasa konstruksi yang menguasai bidang pekerjaan dan keahlian.
- (2) Penyedia jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Perencana;
  - b. Pengawas pelaksanaan;
  - c. Pengkaji teknis;
  - d. Pelaksana; dan
  - e. Pemelihara.

#### **Pasal 187**

Setiap orang yang dipekerjakan oleh badan usaha sebagai penyedia jasa konstruksi harus memiliki sertifikat keahlian.

### **Bagian Kedua Bidang Pekerjaan dan Keahlian**

#### **Pasal 188**

Perencana, pengawas pelaksanaan, pemelihara dan pengkaji teknis bangunan gedung sekurang-kurangnya terdiri dari pelaku teknis bidang:

- a. arsitektur;
- b. konstruksi;
- c. geoteknik;
- d. listrik arus kuat;
- e. listrik arus lemah
- f. tata udara gedung;
- g. transportasi dalam gedung; dan
- h. sanitasi, drainase dan pemipaan.

#### **Pasal 189**

- (1) Penggolongan dan pembatasan lingkup kegiatan pelaku teknis bangunan diatur berdasarkan kriteria bangunan gedung.
- (2) Penggolongan dan pembatasan lingkup kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

### **Bagian Ketiga Kewajiban dan Tanggung Jawab**

#### **Pasal 190**

Dalam melaksanakan pekerjaan penyelenggaraan bangunan gedung, setiap pelaku teknis wajib:

- a. mematuhi ketentuan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. mematuhi ketentuan pedoman dan standar teknis penyelenggaraan bangunan gedung;
- c. melaporkan seluruh penggunaan IPTB kepada Kepala Dinas secara periodik; dan
- d. mematuhi kode etik profesi.

### **Pasal 191**

Dalam melaksanakan pekerjaan penyelenggaraan bangunan gedung, setiap pelaku teknis dilarang:

- a. memindahtangankan IPTB kepada pihak lain dengan cara atau dalam bentuk apapun;
- b. menyampaikan data, informasi dan laporan pekerjaan penyelenggaraan bangunan gedung yang tidak benar;
- c. melakukan pekerjaan perencanaan konstruksi yang tidak memenuhi ketentuan di bidang keteknikan, sehingga mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi bangunan atau kegagalan bangunan;
- d. melaksanakan pekerjaan pengawasan pelaksanaan konstruksi yang dengan sengaja memberi kesempatan kepada orang lain untuk melakukan penyimpangan terhadap ketentuan di bidang keteknikan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi bangunan atau kegagalan bangunan;
- e. melakukan pekerjaan pemeliharaan bangunan dan perlengkapan bangunan yang tidak memenuhi pedoman pemeliharaan bangunan, dan perlengkapan serta mengakibatkan kegagalan bangunan;
- f. melakukan pekerjaan pengkajian teknis bangunan yang tidak memenuhi pedoman pengkajian teknis bangunan dan mengakibatkan kegagalan bangunan; dan
- g. melakukan pekerjaan penyelenggaraan bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan ketentuan perundang-undangan dan pedoman standar teknis penyelenggaraan bangunan gedung dan yang dapat menimbulkan korban jiwa.

### **Pasal 192**

- (1) Pelaku teknis bertanggung jawab terhadap hasil pekerjaannya sesuai prosedur berdasarkan ketentuan perundang-undangan.
- (2) Tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilandasi sesuai prinsip-prinsip keahlian berdasarkan kaidah keilmuan, kepatutan, dan kejujuran intelektual, yang dalam menjalankan profesinya, tetap mengutamakan kepentingan umum.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tanggung jawab pelaku teknis bangunan diatur dengan Peraturan Walikota.

### **Pasal 193**

Apabila terjadi kegagalan bangunan dimana keadaan bangunan gedung yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan/atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan penyedia jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi merupakan tanggung jawab penyedia jasa.

## **BAB VII PELAYANAN**

### **Pasal 194**

Pelayanan dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi:

- a. Pelayanan IMB;
- b. Pelayanan SLF;
- c. Pelayanan persetujuan rencana teknis bongkar;
- d. Pelayanan Kepemilikan Bangunan Gedung; dan
- e. IPTB.

### **Pasal 195**

- (1) Pelayanan dalam penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan dengan prinsip pelayanan prima.
- (2) Pelayanan prima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup:
  - a. prosedur yang jelas;
  - b. kepastian waktu;
  - c. transparansi;
  - d. keterjangkauan biaya;
  - e. adil;
  - f. tanggap;
  - g. akuntabel; dan
  - h. efektif dan efisien.

### **Pasal 196**

Untuk mendapatkan pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 195 ayat (1), Pemohon wajib mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota.

## **Bagian Kesatu Pelayanan IMB**

### **Pasal 197**

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki IMB.
- (2) Untuk mendapatkan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setiap orang harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota dengan melampirkan persyaratan.

### **Pasal 198**

IMB diterbitkan dengan jangka waktu paling lambat 30 (tigapuluh) hari terhitung sejak persetujuan dokumen rencana teknis diberikan.

### **Pasal 199**

- (1) Setiap orang dalam mengajukan permohonan IMB harus melengkapi persyaratan sekurang-kurangnya:
  - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian
  - b. izin pemanfaatan tanah dari pemilik tanah;
  - c. identitas/data pemilik bangunan gedung;
  - d. rencana teknis bangunan gedung; dan
  - e. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Permohonan IMB yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh Pemerintah Kota.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan memperoleh IMB diatur dengan Peraturan Walikota

### **Pasal 200**

Walikota dapat menangguhkan proses penerbitan IMB atau menolak permohonan IMB yang tidak memenuhi persyaratan.

### **Pasal 201**

- 1) Penangguhan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 200 dapat dilakukan, apabila terdapat pengaduan dan/atau sengketa yang ada hubungannya dengan persyaratan IMB.
- (2) Permohonan IMB yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilanjutkan setelah ada keputusan penyelesaian sengketa.
- (3) Keputusan penangguhan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberitahukan secara tertulis kepada Pemohon dengan disertai alasan.
- (4) Permohonan IMB yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) setelah lewat waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal diterimanya surat penangguhan dapat ditolak dengan surat pemberitahuan disertai alasan penolakan.
- (5) Penyampaian surat penangguhan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat disampaikan kepada ketua Rukun Tetangga dan/atau Rukun Warga tempat lokasi bangunan gedung pemohon, bilamana pemohon tidak diketahui keberadaannya atau tidak mau menerima surat penangguhan permohonan.

### **Pasal 202**

- (1) Penolakan permohonan IMB dapat dilakukan apabila:

- a. berdasarkan ketentuan perundang-undangan kegiatan berdirinya dan/atau memanfaatkan bangunan gedung berpotensi melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum;
  - b. kepentingan permukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau pemanfaatannya dapat membahayakan kepentingan umum, kesehatan dan keserasian lingkungan; dan
  - c. Pemohon belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan.
- (2) Keputusan penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.

## **Bagian Kedua Pelayanan SLF**

### **Pasal 203**

- (1) Setiap orang sebelum pemanfaatan bangunan gedung wajib memiliki SLF.
- (2) Untuk mendapatkan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setiap orang harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota dengan melampirkan persyaratan.

### **Pasal 204**

- (1) Setiap orang yang akan mengajukan permohonan SLF harus melengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud pada Pasal 203 ayat (2) sekurang-kurangnya:
  - a. Kartu Tanda Penduduk (KTP);
  - b. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
  - c. surat bukti kepemilikan tanah;
  - d. IMB;
  - e. *laporan hasil* pemeliharaan atau laporan pengkajian teknis bangunan gedung;
  - f. as built drawing bangunan gedung; dan
  - g. persyaratan lain yang diatur oleh ketentuan lain.
- (2) SLF dapat diberikan secara bertahap sesuai dengan tahapan pekerjaan yang telah diselesaikan berdasarkan permohonan tertulis.
- (3) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan atas dasar permintaan Pemohon untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pentahapan SLF serta tata cara dan persyaratan penggunaan bagian bangunan gedung yang masih dalam tahap pelaksanaan diatur dengan Peraturan Walikota.

### **Pasal 205**

SLF diterbitkan dengan jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak persetujuan dokumen rencana teknis diberikan.

### **Pasal 206**

- (1) Masa berlaku SLF untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi.
- (2) Masa berlaku SLF bangunan gedung untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.

- (3) Masa berlaku SLF bangunan gedung untuk bangunan gedung hunian Rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya, dan bangunan gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (4) Pengurusan perpanjangan SLF bangunan gedung dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku SLF bangunan gedung atau perpanjangan SLF bangunan gedung berakhir.

#### **Pasal 207**

Walikota dapat menanggapi atau menolak permohonan SLF apabila tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud Pasal 205.

#### **Pasal 208**

- (1) Penangguhan permohonan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 207 dapat dilakukan, apabila belum memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan.
- (2) Permohonan SLF yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilanjutkan setelah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi.
- (3) Keputusan penangguhan penyelesaian SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.
- (4) Permohonan SLF yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) setelah lewat waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal diterimanya surat penangguhan dapat ditolak dengan surat pemberitahuan disertai alasan penangguhan.
- (5) Penyampaian surat penangguhan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat disampaikan kepada ketua Rukun Tetangga dan/atau Rukun Warga tempat lokasi bangunan gedung pemohon, bilamana pemohon tidak diketahui keberadaannya atau tidak mau menerima surat penangguhan permohonan.

#### **Pasal 209**

- (1) Penolakan permohonan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 208 dapat dilakukan apabila:
  - a. Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan kegiatan Pemanfaatan bangunan gedung berpotensi melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum;
  - b. Kepentingan permukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau pemanfaatannya dapat membahayakan kepentingan umum dan kesehatan serta menimbulkan dampak lingkungan hidup; dan
  - c. pemohon belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan.
- (2) Keputusan penolakan permohonan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.

### **Bagian Ketiga Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 210**

- (1) Setiap orang yang memiliki bangunan gedung wajib memiliki surat bukti kepemilikan bangunan.

- (2) Untuk mendapatkan surat bukti kepemilikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setiap orang harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota dengan melampirkan persyaratan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan memperoleh surat bukti kepemilikan bangunan diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 211**

Surat bukti kepemilikan bangunan diterbitkan dengan jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak permohonan dinyatakan memenuhi persyaratan.

#### **Pasal 212**

- (1) Permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 211 harus melampirkan persyaratan administratif.
- (2) Persyaratan administratif permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya terdiri dari:
  - a. kesepakatan dan/atau persetujuan dari kedua belah pihak dalam bentuk perjanjian tertulis
  - b. kepemilikan dokumen IMB;
  - c. kesesuaian data aktual (terakhir) dengan data dalam dokumen status hak atas tanah; dan
  - d. kesesuaian data aktual (terakhir) dengan data dalam IMB, dan/atau dokumen status kepemilikan bangunan gedung yang semula telah ada/dimiliki.

#### **Pasal 213**

- (1) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada Pasal 212 ayat (2) huruf a sekurang-kurangnya terdiri dari:
  - a. hak dan kewajiban para pihak;
  - b. luas, letak dan batas-batas bangunan gedung;
  - c. fungsi bangunan gedung; dan
  - d. jangka waktu pemanfaatan bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan permohonan surat bukti kepemilikan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 214**

- (1) Masa berlaku bukti kepemilikan bangunan gedung berdasarkan masa berlaku surat tanah dan/atau perjanjian tertulis.
- (2) Apabila pemilik bangunan gedung akan mengalihkan kepemilikan bangunan gedung, pengalihan tersebut harus dibuat secara tertulis yang kemudian dilakukan pendaftaran balik nama atas bangunan tersebut.

#### **Pasal 215**

Permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud Dalam Pasal 212 dapat ditangguhkan atau ditolak apabila tidak memenuhi persyaratan.

## **Pasal 216**

- (1) Penangguhan permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 215 dapat dilakukan, apabila terdapat pengaduan dan/atau sengketa yang ada hubungannya dengan persyaratan bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (2) Permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung yang ditangguhkan Sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilanjutkan setelah ada keputusan penyelesaian sengketa.
- (3) Keputusan penangguhan penyelesaian bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.
- (4) Permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) setelah lewat waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penangguhan dapat ditolak dengan surat pemberitahuan disertai alasan penangguhan.
- (5) Penyampaian surat penangguhan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat disampaikan kepada ketua Rukun Tetangga dan/atau Rukun Warga tempat lokasi bangunan gedung pemohon, bilamana pemohon tidak diketahui keberadaannya atau tidak mau menerima surat penangguhan permohonan.

## **Pasal 217**

- (1) Penolakan permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 215 dapat dilakukan apabila :
  - a. berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan kegiatan pemanfaatan bangunan gedung berpotensi melanggar ketertiban, umum atau merugikan kepentingan umum;
  - b. kepentingan permukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau pemanfaatannya dapat membahayakan kepentingan umum dan kesehatan serta menimbulkan dampak lingkungan hidup; dan
  - c. pemohon belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan.
- (2) Keputusan penolakan permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.

## **Bagian Keempat Persetujuan Rencana Teknis Bongkar**

### **Pasal 218**

- (1) Setiap orang yang akan membongkar bangunan gedung wajib memilikipersetujuan rencana teknis bongkar.
- (2) Untuk mendapatkan persetujuan rencana teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setiap orang harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota dengan melampirkan persyaratan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan memperoleh persetujuan rencana teknis bongkar diatur dengan Peraturan Walikota.

### **Pasal 219**

Persetujuan rencana teknis bongkar diterbitkan dalam jangka waktu paling lambat 30 (tigapuluh) hari terhitung sejak persetujuan dokumen rencana teknis diberikan.

### **Pasal 220**

- (1) Persetujuan rencana teknis bongkar wajib dimiliki sebelum pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Persetujuan rencana teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan atas setiap perencanaan pembongkaran bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administrasi dan ketentuan teknis bangunan sebagai dasar dalam pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Untuk mendapatkan persetujuan rencana teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemilik harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota.
- (4) Persetujuan rencana teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan kepada orang yang memiliki hak bangunan atau yang dikuasakan atas bangunan yang akan dibongkar.
- (5) Persetujuan rencana teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat(2) merupakan persetujuan untuk melakukan kegiatan membongkar bangunan atas rencana pembongkaran bangunan gedung yang telah disetujui.
- (6) Persyaratan administrasi dan ketentuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

### **Bagian Kelima Pelayanan IPTB**

#### **Pasal 221**

- (1) Setiap orang bekerja sebagai penyedia jasa konstruksi wajib memiliki IPTB.
- (2) Untuk mendapatkan IPTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setiap orang harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota dengan melampirkan persyaratan.

#### **Pasal 222**

IPTB diterbitkan dengan jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak permohonan dinyatakan memenuhi persyaratan.

#### **Pasal 223**

- (1) Untuk mendapatkan pelayanan IPTB permohonan harus mengajukan Secara tertulis kepada Walikota dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
  - a. identitas pemohon;
  - b. kartu tanda anggota asosiasi profesi;
  - c. sertifikat keahlian;
  - d. rekomendasi dari asosiasi profesi; dan
  - e. nomor pokok Wajib Pajak (NPWP);
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan memperoleh IPTB diatur dengan Peraturan Walikota.

## **Pasal 224**

- (1) Permohonan perpanjangan IPTB dapat diajukan dalam jangka waktu 3(tiga) bulan sebelum habis masa berlakunya.
- (2) Permohonan perpanjangan IPTB diajukan secara tertulis kepada Walikota dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
  - a. identitas pemohon;
  - b. kartu tanda anggota asosiasi profesi;
  - c. sertifikat keahlian; dan
  - d. rekomendasi dari asosiasi profesi.
- (3) Terhadap permohonan perpanjangan, Walikota dan/atau TABG (untuk pelaku teknis bangunan dengan kriteria tertentu) akan menerbitkan rekomendasi terhadap pelaku teknis sebagai persyaratan perpanjangan IPTB.
- (4) Permohonan perpanjangan IPTB dapat diajukan oleh pemegang IPTB dan tidak dapat diwakilkan.
- (5) Terhadap IPTB yang masa berlakunya telah habis lebih dari 3 (tiga) bulan, maka dinyatakan sebagai permohonan baru.

## **Pasal 225**

- (1) Kenaikan golongan IPTB dapat diberikan apabila persyaratan untuk Memperoleh golongan IPTB yang lebih tinggi telah dipenuhi.
- (2) Permohonan untuk kenaikan golongan IPTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan setelah memenuhi persyaratan yang diatur dengan Peraturan Walikota.

## **Pasal 226**

- (1) Salinan IPTB dapat diberikan apabila IPTB asli hilang.
- (2) Bukti kehilangan harus dinyatakan dengan surat keterangan bukti kehilangan dari kepolisian.

## **BAB VIII**

### **PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

#### **Paragraf 1**

#### **Lingkup Peran Masyarakat**

## **Pasal 227**

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 Kota dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung;

- c. penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada SKPD 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 228**

- (1) Obyek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 227 huruf a meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dan/atau kegiatan pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. dilakukan secara objektif;
  - b. dilakukan dengan penuh tanggung jawab;
  - c. dilakukan dengan tidak menimbulkan gangguan kepada pemilik/Pengguna Bangunan Gedung, masyarakat dan lingkungan;
  - d. dilakukan dengan tidak menimbulkan kerugian kepada pemilik/Pengguna Bangunan Gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan terhadap:
  - a. Bangunan Gedung yang ditengarai tidak Laik Fungsi;
  - b. Bangunan Gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna dan/ atau masyarakat dan lingkungannya;
  - c. Bangunan Gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya.
  - d. Bangunan Gedung yang ditengarai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi Bangunan Gedung.
- (4) Hasil pantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Kota secara langsung atau melalui TABG.
- (5) Pemerintah Kota wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

#### **Pasal 229**

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat dilakukan oleh masyarakat melalui:
  - a. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan Bangunan Gedung;
  - b. pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan Bangunan Gedung dan lingkungannya.
- (2) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada:

- a. Pemerintah Kota melalui SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban, serta
  - b. pihak pemilik, pengguna atau pengelola Bangunan Gedung.
- (3) Pemerintah Kota wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

### **Pasal 230**

- (1) Obyek pemberian masukan atas penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 227 huruf b meliputi masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung yang disusun oleh Pemerintah Kota.
- (2) Pemberian masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan menyampaikannya secara tertulis oleh:
  - a. perorangan;
  - b. kelompok masyarakat;
  - c. organisasi kemasyarakatan;
  - d. masyarakat ahli; atau
  - e. masyarakat hukum adat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijadikan bahan pertimbangan bagi Pemerintah Kota dalam menyusun dan/atau menyempurnakan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung.

### **Pasal 231**

- (1) Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada SKPD yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 227 huruf c bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggungjawab dalam penataan Bangunan Gedung dan lingkungannya.
- (2) Penyampaian pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh:
  - a. perorangan;
  - b. kelompok masyarakat;
  - c. organisasi kemasyarakatan;
  - d. masyarakat ahli, atau
  - e. masyarakat hukum adat.
- (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk RTBL yang lingkungannya berdiri Bangunan Gedung Tertentu dan/atau terdapat kegiatan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat disampaikan melalui TABG atau dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi oleh Pemerintah Kota, kecuali untuk Bangunan Gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Kota.
- (4) Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah atau Pemerintah Kota.

**Paragraf 2**  
**Forum Dengar Pendapat**

**Pasal 232**

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

**Pasal 233**

- (1) TABG menyelenggarakan forum dengar pendapat publik di tingkat Kota, dan tingkat kelurahan.
- (2) Forum dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan secara berkala dengan frekuensi:
  - a. setiap bulan (rutin) dengan urutan minggu pertama di kantor kelurahan, minggu kedua di kantor kecamatan dan minggu keempat di kantor Pemerintah Kota; dan
  - b. sewaktu-waktu jika terdapat permasalahan yang mendesak.
- (3) Forum dengar pendapat di tingkat yang lebih tinggi sebagaimana dimaksud ayat (2) diadakan jika di tingkat yang lebih rendah belum terdapat kesepakatan antar pihak;
- (4) Pemerintah Kota menugaskan TABG untuk menyusun pertimbangan teknis.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat publik diatur dengan peraturan Walikota.

**Pasal 234**

- (1) Peserta *forum* dengar pendapat publik adalah masyarakat yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung dengan prioritas utama pada yang merasakan langsung dampak kegiatan dan lingkungan RT/RW.

- (2) Masyarakat yang diprioritaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menunjuk perwakilan dari antara mereka sendiri yang dianggap cakap untuk menyampaikan pendapat dan/atau laporan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai peserta *forum* dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan Walikota.

### **Pasal 235**

- (1) Hasil *dialog* dalam dengar pendapat publik dituangkan secara tertulis sebagai dokumen hasil dengar pendapat publik.
- (2) Muatan dokumen hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya meliputi:
  - a. pokok-pokok masukan laporan masyarakat yang disampaikan dalam forum;
  - b. penjelasan dari pihak terkait,
  - c. penjelasan dari pemerintah Kota; dan
  - d. pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung; dan
  - e. pokok-pokok kesepakatan yang dicapai dalam bentuk berita acara.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan peraturan Walikota.

### **Paragraf 3**

#### **Gugatan Perwakilan**

### **Pasal 236**

- (1) Gugatan Perwakilan terhadap penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 227 huruf d dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan Bangunan Gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemantauan.
- (2) Gugatan Perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.
- (3) Gugatan Perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara Gugatan Perwakilan.
- (4) Biaya yang timbul akibat dilakukan Gugatan Perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.
- (5) Dalam hal tertentu Pemerintah Daerah dapat membantu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan menyediakan anggarannya di dalam APBD.

### **Pasal 237**

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan laporan pengaduan secara tertib dengan bentuk:
  - a. Telepon atau SMS jika tidak cukup waktu antara pengamatan dan penyampaian laporan pengaduan atau dalam waktu selambat-lambatnya 12 (dua belas) jam;
  - b. Surat jika waktu antara pengamatan dan penyampaian laporan pengaduan lebih dari 12 (duabelas) jam;

- c. melalui media cetak dan/atau media elektronik termasuk media *on line (internet)*, jika laporan yang disampaikan merupakan saran-saran perbaikan dan dapat dibuktikan kebenarannya;
  - d. melalui TABG dalam forum dengar pendapat publik atau forum *dialog*; dan
  - e. cara pelaporan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c harus menyertakan identitas diri pembuat laporan pengaduan yang jelas meliputi nama perorangan atau kelompok pengamat pelapor yang jelas dan lengkap.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk laporan pengaduan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 238**

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan laporan pengaduan dengan menyatakan lokasi obyek yang meliputi;
- a. nama Jalan, nomor RT/RW, nama kelurahan, nama kecamatan;
  - b. alamat atau sebutan pada bangunan gedung, kavling/persil atau kawasan; dan
  - c. nama pemilik/pengguna bangunan gedung sebagai perorangan/kelompok atau badan.
- (2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat diidentifikasi dengan menyertakan sekurang-kurangnya 1 (satu) lembar foto.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai identitas lokasi, obyek yang dilaporkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan Walikota.

#### **Paragraf 4**

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

#### **Pasal 239**

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 Kota dalam rencana pembangunan Bangunan Gedung;
- c. pemberian masukan kepada Pemerintah Kota untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan Bangunan Gedung.

#### **Paragraf 5**

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

#### **Pasal 240**

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 SKPD yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf b;
- d. melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pembangunan Bangunan Gedung yang membahayakan kepentingan umum;
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada Penyelenggara Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyelenggaraan Bangunan Gedung.

### **Paragraf 6**

#### **Bentuk Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 241**

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 SKPD yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas penyimpangan Pemanfaatan Bangunan Gedung;
- d. melaporkan kepada SKPD yang berwenang tentang aspek teknis Pemanfaatan Bangunan Gedung yang membahayakan kepentingan umum;
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada Penyelenggara Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan Pemanfaatan Bangunan Gedung.

### **Paragraf 7**

#### **Bentuk Peran Masyarakat dalam Pelestarian Bangunan Gedung**

#### **Pasal 242**

Peran Masyarakat dalam pelestarian Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. memberikan informasi kepada SKPD 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 SKPD yang berwenang atau Pemilik Bangunan Gedung tentang kondisi Bangunan Gedung yang kurang terpelihara dan mengancam keselamatan masyarakat dan lingkungannya;
- d. melakukan gugatan ganti rugi kepada Pemilik Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik di dalam melestarikan Bangunan Gedung.

## **Paragraf 8**

### **Bentuk Peran Masyarakat dalam Pembongkaran Bangunan Gedung**

#### **Pasal 243**

Peran Masyarakat dalam pembongkaran Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

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

## **Paragraf 9**

### **Tindak Lanjut**

#### **Pasal 244**

SKPD yang berwenang wajib menanggapi keluhan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 237, Pasal 238 dan Pasal 239 dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **BAB VII**

### **PEMBINAAN**

#### **Bagian Kesatu**

##### **Umum**

#### **Pasal 245**

- (1) Pemerintah Kota melakukan Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan agar penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada Penyelenggara Bangunan Gedung.

## **Bagian Kedua Pengaturan**

### **Pasal 246**

- (1) Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dituangkan ke dalam Peraturan Daerah atau Peraturan Walikota sebagai kebijakan Pemerintah Kota dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (2) Kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dituangkan ke dalam Pedoman Teknis, Standar Teknis Bangunan Gedung dan tata cara operasionalisasinya.
- (3) Di dalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL serta dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (4) Pemerintah Kota menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Penyelenggara Bangunan Gedung.

## **Bagian Ketiga Pemberdayaan**

### **Pasal 247**

- (1) Pemberdayaan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Kota kepada Penyelenggara Bangunan Gedung.
- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas Penyelenggara Bangunan Gedung dengan kesadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung terutama di daerah rawan bencana.
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebaran dan pelatihan di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung.

### **Pasal 248**

- (1) Peningkatan kapasitas aparatur pemerintahan Kota dalam melakukan pelayanan publik di bidang penyelenggaraan bangunan, melalui pelaksanaan pendidikan, pelatihan, dan pelaksanaan forum diskusi/lokakarya/seminar.
- (2) Peningkatan kapasitas tenaga ahli bangunan dalam aspek teknis, administrasi, dan manajerial penyelenggaraan bangunan melalui pendidikan, pelatihan, dan pelaksanaan forum diskusi/lokakarya/seminar, sosialisasi, diseminasi, publikasi, serta sertifikasi keahlian.
- (3) Peningkatan kapasitas masyarakat umum dalam hal hak dan kewajiban masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan, melalui kegiatan forum diskusi/lokakarya/seminar, sosialisasi, diseminasi, dan publikasi.

## **Pasal 249**

- (1) Pemerintah Kota melakukan pembinaan melalui pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung meliputi pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi dan pengguna bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan pemilik bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk meningkatkan kesadaran akan hak dan kewajiban termasuk untuk pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung dan tanggung jawab terhadap lingkungan fisik dan sosial dengan cara:
  - a. penyuluhan; dan
  - b. pameran.
- (3) Pemberdayaan penyedia jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
  - a. pendataan penyelenggara bangunan gedung untuk memperoleh ketersediaan dan potensi mitra pembangunan;
  - b. sosialisasi dan diseminasi untuk selalu memutakhirkan pengetahuan baru sumber daya manusia mitra di bidang bangunan gedung; dan
  - c. pelatihan untuk meningkatkan kemampuan teknis dan manajerial sumber daya manusia penyelenggara bangunan gedung.
- (4) Pemberdayaan pengguna bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk meningkatkan tanggung jawab individu dan kelompok serta meningkatkan pengetahuan tentang evakuasi dan tindakan penyelamatan jika terjadi bencana dengan cara:
  - a. peragaan oleh instruktur; dan
  - b. simulasi yang diikuti pengguna bangunan gedung.

## **Pasal 250**

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

- a. forum dengar pendapat dengan masyarakat;
- b. pendampingan pada saat penyelenggaraan Bangunan Gedung dalam bentuk kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan dan pemberian tenaga teknis pendamping;
- c. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis dalam bentuk pemberian stimulan bahan bangunan yang dikelola masyarakat secara bergulir; dan/atau
- d. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi dalam bentuk penyiapan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

## **Bagian Keempat**

### **Pengawasan**

#### **Pasal 251**

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

#### **Pasal 252**

- (1) Walikota dalam pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung dapat sewaktu-waktu melakukan peninjauan di lokasi pembangunan bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri atas dasar:
  - a. laporan masyarakat dan atau media massa yang dapat dipertanggungjawabkan;
  - b. laporan dinas dari dinas;
  - c. terjadinya kegagalan konstruksi dan/atau kebakaran; dan
  - d. terjadinya bencana alam.
- (2) Peninjauan ke lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk:
  - a. memperoleh fakta adanya pelanggaran terhadap persyaratan administratif dan/atau persyaratan teknis; dan
  - b. bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung yang dinilai strategic bagi Kota dan memerlukan kordinasi khusus.
- (3) Walikota dapat mengenakan sanksi dan denda administratif atas pelanggaran terhadap ketentuan persyaratan administratif dan persyaratan teknis kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 253**

- (1) Petugas inspeksi lapangan dari dinas dalam pengawasan pelaksanaan konstruksi dan pembongkaran bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dapat melakukan pemeriksaan atau penilikan di lokasi kegiatan.
- (2) Penilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. secara terjadwal dapat memasuki lokasi pembangunan pada jam kerja;
  - b. memeriksa adanya dokumen IMB;

- c. memeriksa laporan pelaksanaan konstruksi dan pengawasan pelaksanaan;
  - d. memeriksa pemenuhan pelaksanaan terhadap garis sempadan dan/atau jarak bebas yang ditetapkan;
  - e. memeriksa pemenuhan pelaksanaan terhadap KDB, KLB, KDH, dan KTB,
  - f. memeriksa pemenuhan terhadap ketersediaan dan berfungsinya alat-alat pemadam kebakaran *portable* selama kegiatan pelaksanaan konstruksi;
  - g. memeriksa pengamanan rentang *crane* dan/atau peralatan lainnya terhadap jalan, bangunan gedung di sekitar, dan lingkungan;
  - h. memeriksa pengelolaan limbah padat, limbah cair dan/atau limbah bentuk lainnya akibat kegiatan terhadap jalan, bangunan gedung di sekitar, dan lingkungan;
  - i. memeriksa gejala dan/atau kerusakan yang dapat terjadi pada bangunan gedung disekitarnya akibat getaran pemancangan tiang pancang atau pembongkaran bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri;
  - j. memeriksa pengelolaan penyimpanan bahan-bahan bangunan dan alat-alat yang dapat membahayakan dan/atau mengganggu kesehatan dan/atau keselamatan pekerja dan masyarakat umum; dan
  - k. memberikan peringatan awal berupa catatan atas indikasi pelanggaran dan/atau kesalahan atas sebagaimana dimaksud pada huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, huruf g, huruf h, huruf l, dan huruf j.
- (3) Petugas inspeksi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menunjukkan Surat penugasan dan tanda identitas diri resmi dari dings.
- (4) Petugas inspeksi lapangan dalam melaksanakan tugasnya tidak diperbolehkan meminta/menerima imbalan dari pemilik atau penanggungjawab kegiatan lapangan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai inspeksi lapangan dan penilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Walikota.

## **BAB VIII**

### **SANKSI ADMINISTRATIF**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Umum**

#### **Pasal 254**

- (1) Pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung 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 administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
  - (3) Penyedia Jasa Konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi
  - (4) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetor ke rekening kas Pemerintah Kota.
  - (5) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) didasarkan pada berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapatkan pertimbangan TABG.

## **Bagian Kedua**

### **Sanksi Administratif Pada Tahap Pembangunan**

#### **Pasal 255**

- (1) Pemilik Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Pasal 11 ayat (3), Pasal 14 ayat (1), Pasal 19 ayat (1) dan Pasal 21 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 7 (tujuh) 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 izin mendirikan Bangunan 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 izin mendirikan Bangunan 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 Kota atas biaya Pemilik Bangunan Gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Kota, Pemilik Bangunan Gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total Bangunan Gedung yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

#### **Pasal 256**

- (1) Pemilik Bangunan Gedung yang melaksanakan pembangunan Bangunan Gedung melanggar ketentuan Pasal 14 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan Bangunan Gedung.

- (2) Pemilik Bangunan Gedung yang tidak memiliki izin mendirikan Bangunan Gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

## **Bagian Kedua**

### **Sanksi Administratif Pada Tahap Pemanfaatan**

#### **Pasal 257**

- (1) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Pasal 10 ayat (3), Pasal 20 ayat (1), Pasal 128 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 137 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 140 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 141 ayat (1) dan ayat (2) 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 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung dan pembekuan sertifikat Laik Fungsi.
- (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 sertifikat Laik Fungsi.
- (4) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat Laik Fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat Laik Fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1 % (satu per seratus) dari nilai total Bangunan Gedung yang bersangkutan.

#### **Pasal 258**

- (1) Dalam hal terjadi pelanggaran dalam pemanfaatan bangunan yang dilindungi dan dilestarikan, maka dikenakan sanksi administratif sebagaimana yang diatur untuk sanksi administratif pada tahap pemanfaatan bangunan, serta sanksi yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan mengenai benda cagar budaya.
- (2) Dalam hal terjadi pelanggaran dalam pembongkaran bangunan yang dilindungi dan dilestarikan, maka dikenakan sanksi administratif sebagaimana yang diatur untuk sanksi administratif pada tahap pembongkaran bangunan, serta sanksi yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan mengenai benda cagar budaya

#### **Pasal 259**

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedung belum memiliki izin mendirikan bangunan gedung dikenakan sanksi penghentian sementara pelaksanaan konstruksi sampai dengan diperolehnya IMB.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki IMB dikenakan sanksi perintah pembongkaran.
- (3) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diberlakukan juga kepada pemilik dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

#### **Pasal 260**

- (1) Walikota dapat mengenakan sanksi administratif dan/atau sanksi denda kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan pemenuhan fungsi dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung.

- (2) Sanksi dan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan berdasarkan fakta di lapangan sesuai laporan hasil pemeriksaan.
- (3) Pengenaan sanksi administratif dan/atau sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberlakukan juga bagi pemilik/pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

#### **Pasal 261**

- (1) Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 158 harus dilakukan oleh pemilik bangunan gedung dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, atau oleh pemerintah Kota jika dalam waktu tersebut tidak dilakukan oleh pemilik.
- (2) Pemilik bangunan gedung dikenai denda administratif setinggi-tingginya 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan gedung tersebut berdasarkan berat-ringannya pelanggaran jika pembongkaran dilakukan oleh pemerintah Kota.
- (3) Penetapan besarnya sanksi denda mendapat pertimbangan dari TABG.
- (4) Denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberlakukan dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

### **BAB IX BANGUNAN SUB STANDAR**

#### **Pasal 262**

Pada kawasan/lingkungan tertentu (bangunan sub standar) yang ditetapkan oleh pemerintah Kota dapat dikecualikan dari ketentuan administratif dan teknis yang berlaku dan diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 263**

Kawasan/lingkungan tertentu (bangunan sub standar) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 262 dapat ditetapkan oleh pemerintah Kota sebagai lokasi program perbaikan kampung.

### **BAB X KETENTUAN PENYIDIKAN**

#### **Pasal 264**

- (1). Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Kota diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.
- (2). Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana bangunan gedung, agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
  - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana bangunan gedung;

- c. meminta keterangan dan barang bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana bangunan gedung;
  - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan, dan dokumen-dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
  - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan barang bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
  - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan;
  - g. menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e;
  - h. memotret seseorang atau yang berkaitan dengan tindak pidana bangunan gedung;
  - i. memanggil seseorang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka dan/atau saksi;
  - j. menghentikan penyidikan;
  - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan;
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

## **BAB XI**

### **KETENTUAN PIDANA**

#### **Pasal 265**

- (1) Setiap orang atau Badan yang sengaja atau karena kelalaiannya melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pasal 14 ayat (1), Pasal 38 ayat (1), Pasal 41, Pasal 187, Pasal 190, Pasal 191 dan Pasal 203 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah).

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

## **BAB XII KETENTUAN LAINNYA**

### **Bagian Kesatu Prasarana Bangunan Gedung yang Berdiri Sendiri**

#### **Pasal 267**

Penyelenggaraan prasarana bangunan gedung berupa konstruksi yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil meliputi: menara telekomunikasi, menara/tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi, jembatan penyeberangan, *billboard*, *balihoo*, dan gerbang Kota wajib mengikuti persyaratan dan standar teknis konstruksi bangunan gedung .

#### **Pasal 268**

- (1) Pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi mengikuti peraturan perundang-undangan di bidang menara telekomunikasi meliputi persyaratan pembangunan dan pengelolaan menara, zona larangan pembangunan menara, tata cara penggunaan menara bersama, retribusi izin pembangunan menara, pengawasan dan pembangunan menara.
- (2) Persyaratan pembangunan dan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. penyedia menara merupakan penyelenggara telekomunikasi yang memiliki izin dari SKPD yang berwenang, atau bukan penyelenggara telekomunikasi yang memiliki surat izin sebagai penyedia jasa konstruksi;
  - b. zona larangan pembangunan menara meliputi kawasan Kota sesuai RTRWK yang tingkat kepadatan tinggi dan sedang, di atas rumah penduduk sebagian atau seluruh konstruksi menara, kawasan pusat pemerintah Kota, lokasi kantor pemerintahan kecamatan dan pemerintahan kelurahan, kawasan istana, dan kawasan pariwisata.
  - c. tata cara penggunaan bersama menara meliputi penyediaan dokumen perjanjian tertulis bersama, surat pernyataan di atas materai mengenai batas waktu yang ditetapkan, kewajiban pemeliharaan dan perawatan, sertifikat laik fungsi, pengawasan dan pengamanan dan tanggung jawab atas risiko akibat keruntuhan seluruh atau sebagian konstruksi menara;
  - d. penetapan besarnya retribusi IMB menara telekomunikasi wajib mengikuti tatacara dan penghitungan retribusi IMB prasarana bangunan gedung .
  - e. pengawasan dan pembangunan menara telekomunikasi wajib mengikuti ketentuan sebagaimana dalam Pasal 80 dan Pasal 82.
- (3) Dalam perencanaan konstruksi menara, perencana harus melakukan:
  - a. analisis struktur untuk memeriksa respons struktur terhadap beban-beban yang mungkin bekerja selama umur kelayakan struktur termasuk beban tetap, beban sementara (angin, gempa bumi) dan beban khusus; dan
  - b. menentukan jenis, intensitas, dan cara bekerja beban dengan mengikuti SNI yang terkait.
- (4) Persyaratan teknis menara telekomunikasi harus mendapat persetujuan melalui IMB.

### **Pasal 269**

- (1) Lokasi pembangunan menara/tiang saluran udara tegangan ekstra tinggi harus mengikuti RTRWK.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi menara/tiang saluran udara tegangan ekstra tinggi harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam penyediaan listrik harus berkoordinasi dengan dinas.

### **Pasal 270**

- (1) Lokasi pembangunan billboard/baliho dan papan reklame lainnya harus mengikuti RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan teknis Konstruksi billboard/baliho dan papan reklame lainnya harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) SKPD yang bertanggung jawab dalam penyediaan promosi harus berkoordinasi dengan dinas.

### **Pasal 271**

- (1) Lokasi pembangunan monumen/tugu, gerbang Kota dan jembatan penyeberangan harus mengikuti RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi monumen/tugu, gerbang Kota dan jembatan penyeberangan harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) SKPD yang bertanggung jawab dalam penyediaan monumen/tugu, gerbang Kota dan jembatan penyeberangan harus berkoordinasi dengan dinas.

## **Bagian Kedua Perizinan**

### **Pasal 272**

- (1) IMB prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri diterbitkan atas dasar permohonan IMB yang diajukan oleh pemohon dengan menyertakan rekomendasi dari SKPD terkait.
- (2) Rehabilitasi/renovasi dan pelestarian/pernugaran prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dengan permohonan IMB.

### **Pasal 273**

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi dan perpanjangan SLF prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dilakukan setiap 2 (dua) tahun.
- (2) Ketentuan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi prasarana bangunan yang berdiri sendiri mengikuti tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

**BAB XIII**  
**KETENTUAN PERALIHAN**

**Pasal 274**

- (1) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi dengan IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan IMB yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka IMB yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun IMB yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru.
- (3) Bangunan Gedung yang sudah memiliki IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun dalam proses pembangunannya tidak sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam IMB, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru atau melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap.
- (4) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (5) Bangunan Gedung yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB.
- (6) Bangunan Gedung pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi SLF, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan SLF.
- (7) Permohonan SLF yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (8) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun SLF yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan SLF baru.
- (9) 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 (*retrofitting*) secara bertahap.
- (10) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan SLF yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka SLF yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
- (11) Pemerintah Kota melaksanakan penertiban kepemilikan IMB dan SLF dengan ketentuan pentahapan sebagai berikut:
  - a. untuk Bangunan Gedung selain dari fungsi hunian, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya tujuh (7) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;

- b. untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan spesifikasi non-sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya sepuluh (10) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;
- c. untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan spesifikasi sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya dua belas (12) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini.

**BAB XIV**  
**KETENTUAN PENUTUP**  
**Pasal 275**

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung Di Kota Pangkalpinang (Lembaran Daerah Kota Pangkalpinang Tahun 2005 Nomor 11, Seri E Nomor 08) dan Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Pangkalpinang Tahun 2012 Nomor 15) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

**Pasal 276**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pangkalpinang  
pada tanggal 28 Mei 2014

**PIh. WALIKOTA PANGKALPINANG**

**dto**

**MUHAMMAD SOPIAN**

Diundangkan di Pangkalpinang  
pada tanggal 28 Mei 2014

**SEKRETARIS DAERAH KOTA PANGKALPINANG,**

**dto**

**H. FERY INSANI**

**LEMBARAN DAERAH KOTA PANGKALPINANG TAHUN 2014 NOMOR 02**

**NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KOTA PANGKALPINANG PROVINSI  
KEPULAUAN BANGKA BELITUNG (1.3/2014)**



