



**LEMBARAN DAERAH
KOTA SEMARANG
TAHUN 2009 NOMOR 10**

**PERATURAN DAERAH KOTA SEMARANG
NOMOR 5 TAHUN 2009
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
WALIKOTA SEMARANG,**

- Menimbang** :
- a. bahwa agar kegiatan pembangunan di Kota Semarang dapat diselenggarakan secara tertib, terarah, dan selaras dengan tata ruang kota, maka setiap penyelenggaraan bangunan gedung harus terpenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung dan dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya untuk menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
 - b. bahwa sehubungan dengan diterbitkannya Undang–Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang–Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 12 tahun 2000 tentang Bangunan perlu ditinjau kembali;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, maka perlu membentuk Peraturan Daerah Kota Semarang tentang Bangunan Gedung.
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta;
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3046);
 4. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
 5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);

6. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
7. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1992 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3480);
8. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670);
9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);
10. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
11. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
12. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
13. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4289);
14. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan 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 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4844);
15. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1980 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3186);
16. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1976 tentang Perluasan Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1976 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3079);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);

19. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991, tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3445);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 1992 tentang Pembentukan Kecamatan di Wilayah Kabupaten-kabupaten Daerah Tingkat II Purbalingga, Cilacap, Wonogiri, Jepara dan Kendal serta Penataan Kecamatan di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang dalam Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 89);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1993 tentang Prasarana dan Lalu Lintas Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1993 Nomor 63 ,Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3529);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 69 ,Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3373);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3660);
24. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 1998 tentang Kawasan Suaka Alam dan Kawasan Pelestarian Alam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3776);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
26. Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
27. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
28. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
29. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4489);
30. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
31. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah

(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);

32. 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 Republik Indonesia Nomor 4737);
33. Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-undangan;
34. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 21 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2003 Nomor 133);
35. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 3 Tahun 1988 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Tahun 1988 Nomor 4 Seri D);
36. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 2 Tahun 1994 tentang Penanggulangan Bahaya Kebakaran Dalam Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 5 Tahun 1994 Seri C Nomor 1);
37. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2000 – 2010 (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2004 Nomor 5 Seri E);
38. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota (BWK) I (Kecamatan Semarang Tengah, Semarang Timur, dan Semarang Selatan) Tahun 2000 - 2010 (Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2004 Seri E) ;
39. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota (BWK) II (Kecamatan Gajahmungkur dan Candisari) Tahun 2000 - 2010 (Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 7 Tahun 2004 Seri E);
40. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota (BWK) III (Kecamatan Semarang Barat, dan Semarang Utara) Tahun 2000 – 2010 (Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 8 Tahun 2004 Seri E);
41. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota (BWK) IV (Kecamatan Genuk) Tahun 2000 – 2010 (Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 9 Tahun 2004 Seri E);
42. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota (BWK) V (Kecamatan Gayamsari dan Pedurungan) Tahun 2000 – 2010 (Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2004 Seri E);
43. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 11 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota

- (BWK) VI (Kecamatan Tembalang) Tahun 2000 – 2010 (Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 11 Tahun 2004 Seri E);
44. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 12 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota (BWK) VII (Kecamatan Banyumanik) Tahun 2000 – 2010 (Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 12 Tahun 2004 Seri E);
 45. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota (BWK) VIII (Kecamatan Gunungpati) Tahun 2000 – 2010 (Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2004 Seri E);
 46. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota (BWK) IX (Kecamatan Mijen) Tahun 2000 – 2010 (Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2004 Seri E);
 47. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota (BWK) X (Kecamatan Ngalian dan Tugu) Tahun 2000 - 2010 (Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 15 Tahun 2004 Seri E);
 48. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pengendalian Lingkungan Hidup (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2007 Nomor 2 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 2).
 49. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Daerah Kota Semarang (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2008 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 18.

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA SEMARANG
dan
WALIKOTA SEMARANG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Pusat yang 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.
2. Daerah adalah Kota Semarang.
3. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.

4. Walikota adalah Walikota Semarang.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD, adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Semarang.
6. Dinas adalah Dinas Teknis yang berwenang di bidang bangunan gedung di Lingkungan Pemerintah Daerah.
7. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Teknis yang berwenang di bidang bangunan gedung di Lingkungan Pemerintah Daerah.
8. Petugas adalah seseorang atau lebih yang ditunjuk dalam lingkungan Dinas Teknis untuk tugas penyelenggaraan Bangunan Gedung di Wilayah Kota Semarang.
9. Perencana atau Perancang Bangunan adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang arsitektur yang memiliki ijin bekerja.
10. Perencana struktur adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang struktur/konstruksi bangunan yang memiliki ijin bekerja.
11. Perencana instalasi dan perlengkapan bangunan adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang instalasi dan perlengkapan bangunan yang memiliki ijin bekerja.
12. Pengawas adalah seseorang atau badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan ijin yang berlaku serta memiliki ijin bekerja.
13. 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.
14. Bangunan Gedung Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
15. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang fungsinya 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.
16. Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung yang digunakan untuk keperluan dinas pemerintah / pemerintah daerah yang menjadi / akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN dan/atau APBD dan/atau sumber pembiayaan lainnya.
17. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
18. Bangun-Bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan manusia, merupakan lingkungan yang tercipta oleh sebab kerja manusia yang berdiri di atas tanah atau bertumpu pada landasan dengan susunan bangunan tertentu sehingga terbentuk ruang yang terbatas seluruhnya atau sebagian diantaranya berfungsi sebagai dan/atau tidak pelengkap bangunan gedung;
19. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian - bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan - satuan yang masing - masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
20. Bangunan Gedung Berderet adalah Bangunan gedung yang terdiri dari lebih dari 2 (dua) dan paling banyak 20 (dua puluh) induk bangunan yang bergandengan dan/atau sepanjang 60 m (enam puluh meter);

21. Bangunan Gedung Permanen adalah Bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
22. Bangunan Gedung Semi Permanen adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur Bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
23. Bangunan Gedung Sementara/Darurat adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur Bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun.
24. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan- satuan yang sesuai dengan rencana kota.
25. Kavling/persil adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
26. Mendirikan Bangunan Gedung ialah pekerjaan mengadakan bangunan gedung seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan gedung baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi dan/atau memperbaiki bangunan gedung yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan gedung tersebut.
27. Merobohkan Bangunan Gedung ialah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan gedung ditinjau dari segi fungsi bangunan gedung dan/atau konstruksi.
28. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis pada halaman persil Bangunan gedung yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, as pagar, as jaringan listrik tegangan tinggi, tepi sungai,tepi pantai, tepi saluran, tepi rel Kereta Api, garis sempadan mata air, garis sempadan *Approach Landing*, garis sempadan Telekomunikasi, dan merupakan batas antara bagian kavling/persil yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
29. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis yang merupakan batas ruang milik jalan.
30. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
31. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung terhadap luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
32. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
33. Koefisien Tapak Basement yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basement dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana bangunan dan lingkungan.
34. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu;
35. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.

36. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan yang selanjutnya disingkat RDTRK adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
37. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang untuk suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
38. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun sengaja ditanam.
39. Instalasi dan perlengkapan bangunan adalah instalasi dan perlengkapan bangunan, bangun-bangunan dan atau pekarangan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan, dan keselamatan dalam bangunan;
40. Peresapan air adalah instalasi pembuangan air limbah yang berasal dari dapur, kamar mandi, dan air hujan;
41. Sumur resapan adalah instalasi untuk menampung pembuangan air permukaan;
42. Pertandaan adalah suatu bangun-bangunan yang berfungsi sebagai sarana informasi atau reklame;
43. Menara Telekomunikasi adalah bangun-bangunan yang berfungsi sebagai kelengkapan perangkat telekomunikasi yang desain/bentuk konstruksinya disesuaikan dengan keperluan kelengkapan telekomunikasi.
44. Analisa Mengenai Dampak Lingkungan yang selanjutnya disingkat AMDAL adalah Kajian mengenai Dampak besar dan penting suatu usaha dan atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan;
45. Upaya Pengelolaan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UKL adalah Rencana Kerja dan atau Pedoman Kerja yang berisi program pengelolaan lingkungan yang dibuat secara sepihak oleh pemrakarsa dan sifatnya mengikat;
46. Upaya Pemantauan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UPL adalah Rencana kerja dan atau pedoman kerja yang berisi program pemantauan lingkungan yang dibuat secara sepihak oleh pemrakarsa dan sifatnya mengikat;
47. Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan yang selanjutnya disingkat SPPL adalah pernyataan yang dibuat oleh perusahaan industri yang sifatnya mengikat dalam menunjang program pembangunan industri yang berwawasan lingkungan;
48. Ketinggian Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
49. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku
50. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan IMB.
51. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
52. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan Bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.

53. 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.
54. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
55. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
56. Pengguna Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
57. Tim Ahli Bangunan Gedung 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
58. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
59. Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya
60. 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.
61. 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.
62. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencanaan teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
63. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
64. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
65. Pemugaran Bangunan Gedung Yang Dilindungi dan Dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
66. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
67. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya.

68. 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.
69. 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.
70. 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.
71. 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.
72. 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.
73. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
74. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
75. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.
76. Standar Nasional Indonesia yang selanjutnya disingkat SNI adalah standar mutu nasional yang ditetapkan oleh lembaga yang berwenang.

BAB II

MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Maksud pengaturan bangunan gedung adalah pengendalian pembangunan yang berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, kenyamanan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:

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

Pasal 4

Ruang lingkup dalam Peraturan daerah meliputi:

- a. wewenang, tanggung jawab dan kewajiban;
- b. fungsi bangunan gedung;
- c. persyaratan bangunan gedung;
- d. penyelenggaraan bangunan gedung;
- e. peran masyarakat;
- f. pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung;
- g. sistem informasi dan data; dan
- h. sanksi.

BAB III

WEWENANG, TANGGUNG JAWAB DAN KEWAJIBAN

Bagian Pertama

Wewenang, Tanggung Jawab dan Kewajiban Walikota

Pasal 5

Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, Walikota berwenang untuk :

- a. menerbitkan ijin sepanjang persyaratan teknis dan administratif sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- b. menghentikan atau menutup kegiatan pembangunan pada suatu bangunan yang belum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf a, sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan;
- c. memerintahkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan terhadap bagian bangunan, bangun-bangunan, dan pekarangan ataupun suatu lingkungan yang membahayakan untuk pencegahan terhadap gangguan keamanan, kesehatan dan keselamatan;
- d. memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan atau pembongkaran sarana atau prasarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau lahan;
- e. menetapkan kebijaksanaan terhadap lingkungan khusus atau lingkungan yang dikhususkan dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan atau keamanan negara;
- f. menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur yang berjatidiri Indonesia;
- g. menetapkan prosedur dan persyaratan serta kriteria teknis tentang penampilan bangun-bangunan;
- h. menetapkan sebagian bidang pekarangan atau bangunan untuk penempatan, pemasangan dan pemeliharaan sarana atau prasarana lingkungan kota demi kepentingan umum; dan
- i. Memberikan insentif dan disinsentif sebagai bentuk pentaatan dan pembinaan.

Pasal 6

Berdasarkan wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, maka Walikota bertanggung jawab atas :

- a. pelaksanaan penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. perumusan kebijakan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun bangunan;
- c. pelayanan pengaduan dan fasilitasi penyelesaian kasus dan/atau sengketa bangunan gedung dan

- bangun bangunan;
- d. pelaksanaan pengawasan, pengendalian dan penegakan hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun bangunan;
 - e. pelaksanaan perlindungan dan pelestarian Bangunan Cagar Budaya;
 - f. pengelolaan sistem informasi bangunan gedung dan bangun bangunan; dan
 - g. pemberdayaan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun bangunan.

Bagian Kedua

Pasal 7

Dalam rangka penyelenggaraan bangunan gedung, Walikota berkewajiban :

- a. memberikan informasi seluas-luasnya tentang penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun bangunan;
- b. mengelola informasi penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun bangunan sehingga mudah diakses oleh masyarakat;
- c. menerima, menampung dan menindaklanjuti aspirasi masyarakat berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun bangunan;
- d. menerima dan menindaklanjuti pengaduan atau laporan atau masalah penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun bangunan sesuai dengan prosedur yang berlaku; dan
- e. melaksanakan penegakan hukum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku

BAB IV FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Umum

Pasal 8

Fungsi bangunan gedung dan/atau bangun bangunan merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunannya.

Pasal 9

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 meliputi :
 - a. fungsi hunian;
 - b. fungsi keagamaan;
 - c. fungsi usaha;
 - d. fungsi sosial dan budaya; dan
 - e. fungsi khusus.
- (2) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Fungsi bangun bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 meliputi: fungsi pelengkap/pendukung bangunan gedung, fungsi pertandaan dan fungsi sarana/prasarana infrastruktur.
- (4) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang Daerah.

Bagian Kedua
Penetapan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung
Pasal 10

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi: rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah, yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, bangunan kelenteng dan bangunan sejenisnya.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha, yang meliputi:
 - a. bangunan gedung perkantoran;
 - b. bangunan gedung perdagangan ;
 - c. bangunan gedung perindustrian;
 - d. bangunan gedung perhotelan;
 - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi;
 - f. bangunan gedung terminal;
 - g. bangunan gedung tempat penyimpanan;
 - h. bangunan menara telekomunikasi; dan
 - i. bangunan pertandaan.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi:
 - a. bangunan gedung pelayanan pendidikan;
 - b. bangunan gedung pelayanan kesehatan;
 - c. bangunan gedung kebudayaan;
 - d. bangunan gedung laboratorium; dan
 - e. bangunan gedung pelayanan umum.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf e adalah bangunan gedung yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi, yang meliputi:
 - a. bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
 - b. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan; dan
 - c. bangunan gedung sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.
- (6) Bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu fungsi atau yang disebut fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (2) adalah suatu bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi di dalam satu kavling/persil atau blok peruntukan, sepanjang fungsi utamanya sesuai dengan peruntukannya.

Pasal 11

- (1) Penetapan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dicantumkan dalam IMB.
- (2) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Walikota.

Pasal 12

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi ketinggian, dan/atau kepemilikan.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi:
 - a. sederhana;
 - b. tidak sederhana; dan
 - c. khusus.
- (3) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi:
 - a. bangunan gedung permanen;
 - b. bangunan gedung semi permanen; dan
 - c. bangunan gedung darurat atau sementara.
- (4) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat resiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi:
 - a. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi;
 - b. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran sedang; dan
 - c. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan pada zonasi gempa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan lokasi, sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi :
 - a. bangunan gedung di lokasi padat;
 - b. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
 - c. bangunan gedung di lokasi renggang.
- (7) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi:
 - a. bangunan gedung bertingkat tinggi dengan jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai;
 - b. bangunan gedung bertingkat sedang dengan jumlah lantai 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan) lantai; dan
 - c. bangunan gedung bertingkat rendah dengan jumlah lantai 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) lantai.
- (8) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi:
 - a. bangunan gedung milik negara;
 - b. bangunan gedung milik badan usaha; dan
 - c. bangunan gedung milik badan usaha; dan

d. bangunan gedung milik perorangan.

Pasal 13

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang Daerah.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan IMB.
- (3) Pemerintah daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah

Bagian Ketiga

Perubahan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 14

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang kota.
- (3) Perubahan fungsi dan penggunaan bangunan ruang suatu bangunan atau bagian dari bangunan gedung dapat diizinkan apabila masih memenuhi ketentuan penggunaan jenis bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan gedung, penghuni serta lingkungan.
- (4) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang mengalami perubahan, perbaikan, perluasan, dan/penambahan, tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi dan/atau penggunaan utama, karakter arsitektur dan kekokohan/keandalan bangunan, serta tidak boleh mengurangi atau mengganggu fungsi aksesibilitas pada lingkungan.
- (5) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (6) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh pemerintah daerah dalam ijin mendirikan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

BAB V

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Umum

Pasal 15

- (1) Setiap bangunan gedung harus dibangun, dimanfaatkan, dilestarikan, dan/atau dibongkar sesuai dengan persyaratan bangunan gedung, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (3) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:
 - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. izin mendirikan bangunan gedung.

- (4) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan.
- (5) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh pemerintah daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

Pasal 16

- (1) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian, wujud arsitektur tradisional setempat, dampak lingkungan, serta persyaratan keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungannya.
- (2) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung semi-permanen dan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung yang diperbolehkan, keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungan, serta waktu maksimum pemanfaatan bangunan gedung yang bersangkutan.
- (3) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, keselamatan pengguna dan kesehatan bangunan gedung, dan sifat permanensi bangunan gedung yang diperkenankan.
- (4) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Walikota dengan mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan bangunan gedung yang bersangkutan.

Bagian Kedua

Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 17

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 ayat (3), dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2

Status Hak Atas Tanah

Pasal 18

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) 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.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Paragraf 3

Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 19

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) huruf b, merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang diterbitkan oleh Walikota berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kegiatan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan dan dilakukan secara periodik.
- (3) Status kepemilikan bangunan gedung dapat terpisah dari status kepemilikan tanahnya.
- (4) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (5) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain berdasarkan persetujuan pemilik tanah.
- (6) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik baru harus memenuhi ketentuan:
 - a. memastikan bangunan gedung tersebut dalam kondisi laik fungsi sebelum memanfaatkan bangunan gedung; dan
 - b. memenuhi persyaratan yang berlaku selama memanfaatkan bangunan gedung.

Paragraf 4

IMB

Pasal 20

- (1) Setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan gedung dan/atau bangunan bangunan wajib memiliki IMB.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Walikota, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, melalui proses permohonan IMB.
- (3) Pemerintah daerah wajib memberikan KRK untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB.
- (4) KRK 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 dibawah 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 KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.
- (6) KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

Pasal 21

- (1) Setiap orang dalam mengajukan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) wajib melengkapi dengan:
 - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18;
 - b. data pemilik bangunan gedung;
 - c. rencana teknis bangunan gedung; dan
 - d. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Untuk proses pemberian IMB bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, harus mendapat pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (3) Permohonan IMB yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh walikota, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.
- (4) IMB merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kota.
- (5) Penerbitan IMB dikenakan retribusi sesuai ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah.

Pasal 22

- (1) Setiap orang/badan untuk memperoleh IMB wajib mengajukan surat permohonan kepada Walikota.
- (2) Pengajuan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengisi formulir dengan melampirkan :
 - a. syarat umum :
 1. fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP);
 2. fotokopi/salinan akta pendirian untuk pemohon berbadan hukum;
 3. surat kuasa pengurusan apabila dikuasakan; dan
 4. fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB tahun terakhir.
 - b. syarat administratif :
 1. fotokopi tanda bukti kepemilikan tanah/penguasaan tanah;
 2. surat perjanjian penggunaan tanah bagi pemohon yang menggunakan tanah bukan miliknya;
 3. fotokopi status kepemilikan bangunan;
 4. fotokopi IMB lama dan fotokopi Sertifikat Laik Fungsi (SLF) lama, khusus untuk pengajuan IMB perluasan dan/atau tambahan dan/atau perubahan bangunan.
 - c. syarat teknis :
 1. KRK;
 2. gambar rencana teknis bangunan;
 3. gambar dan perhitungan konstruksi beton /baja/kayu apabila bertingkat dan memiliki bentang besar;
 4. data hasil penyelidikan tanah bagi yang disyaratkan;

5. hasil kajian lingkungan bagi bangunan gedung yang diwajibkan, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 6. persyaratan lain yang diperlukan sesuai spesifikasi bangunan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Prosedur dan Tata Cara penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota dan harus diselenggarakan secara mudah, akurat, tepat waktu dan transparan.

Pasal 23

- (1) Permohonan IMB ditangguhkan penyelesaiannya apabila:
 - a. persyaratan administratif dan teknis kurang lengkap dan/atau tidak benar; dan/atau
 - b. terjadi sengketa hukum.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, harus dipenuhi paling lambat dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak dikirimkannya surat penangguhan.
- (3) Penangguhan penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.

Pasal 24

Walikota menolak permohonan IMB apabila:

- a. fungsi bangunan gedung yang diajukan tidak sesuai dengan peruntukan tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4); dan
- b. pemohon tidak dapat melengkapi persyaratan yang kurang lengkap dan/atau tidak benar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf a atau sengketa hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf b tidak terselesaikan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat penangguhan.

Pasal 25

- (1) Walikota dapat membekukan IMB apabila ternyata terdapat sengketa, pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun.
- (2) Pemegang IMB diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan atau membela diri terhadap keputusan pembekuan IMB.
- (3) Prosedur dan Tata Cara pembekuan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 26

- (1) Walikota dapat membatalkan/mencabut IMB apabila:
 - a. IMB yang diterbitkan berdasarkan kelengkapan persyaratan izin yang diajukan dan keterangan pemohon ternyata kemudian dinyatakan tidak benar oleh putusan pengadilan;
 - b. pelaksanaan pembangunan dan atau penggunaan bangunan gedung menyimpang dari ketentuan atau persyaratan yang tercantum dalam IMB;
 - c. dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal IMB itu diterbitkan, pemegang IMB masih belum melakukan pekerjaan;
 - d. pelaksanaan pekerjaan pembangunan bangunan gedung telah berhenti selama 12 (dua belas) bulan.

- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat diperpanjang apabila sebelumnya ada pemberitahuan disertai alasan tertulis dari pemegang IMB.

Pasal 27

- (1) Dinas melakukan penelitian lebih mendalam mengenai rencana arsitektur, konstruksi dan instalasi terhadap setiap permohonan IMB untuk bangunan gedung bertingkat dan/ bangunan gedung besar;
- (2) Apabila dari hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat kekurangan, maka pemohon akan diberitahukan dan/atau dipanggil untuk segera melengkapinya.

Pasal 28

Kegiatan yang tidak memerlukan IMB adalah :

- a. pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan/perbaikan ringan bangunan gedung yang tidak merubah denah bangunan, bentuk arsitektur dan struktur bangunan kecuali bangunan yang dilestarikan;
- b. membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m² (satu meter persegi) dengan sisi mendatar terpanjang tidak lebih dari 2 (dua) meter;
- c. membuat kolam hias, taman dan patung-patung , tiang bendera di halaman pekarangan rumah;
- d. mendirikan kandang binatang peliharaan yang tidak menimbulkan gangguan bagi kesehatan di halaman belakang dengan volume ruang tidak lebih dari 12 m³ (dua belas meter kubik); dan
- e. bangunan sementara atau darurat.

Bagian Ketiga

Persyaratan Tata Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 29

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (4) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 2

Pengendalian Perencanaan Pembangunan

Pasal 30

- (1) Setiap perencanaan dan perancangan bangunan gedung dan bangun-bangunan harus mempertimbangkan segi keamanan, keselamatan, kenyamanan, keserasian bangunan dan lingkungan baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan termasuk keamanan dalam pencegahan dan penanggulangan kebakaran serta mengikuti pedoman dan standart teknis yang berlaku,
- (2) Perencanaan dan perancangan bangunan gedung dan bangun-bangunan harus dilakukan dan dipertanggungjawabkan oleh para ahli, sesuai bidangnya masing-masing dapat terdiri atas:
 - a. perencana arsitektur;
 - b. perencana struktur;

- c. perencana mekanikal dan elektrikal;
 - d. ahli lingkungan; dan/atau
 - e. ahli yang sesuai dengan sifat bangunannya.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Walikota.

Paragraf 3
Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung
Pasal 31

- (1) Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

Pasal 32

- (1) Setiap mendirikan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
 - a. RTRW ;
 - b. RDTRK ; dan
 - c. RTBL untuk lokasi/kawasan tertentu;
- (2) Peruntukan lokasi/kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan gedung tersebut terdapat peruntukan penunjang harus berkonsultasi dengan dinas terlebih dahulu.
- (3) Setiap pihak yang memerlukan berhak mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi/kawasan dan intensitas bangunan gedung pada lokasi/kawasan dan/atau ruang tempat bangunan gedung akan dibangun dari dinas.
- (4) Untuk pembangunan di atas jalan umum, saluran, atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota, atau di bawah /di atas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan khusus dari Walikota dengan memperhatikan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan Pendapat Publik.

Pasal 33

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB sesuai yang ditetapkan untuk lokasi/kawasan yang bersangkutan.
- (2) KDB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW atau RDTRK atau yang diatur dalam RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk KDB maksimal.
- (5) Penetapan KDB didasarkan pada luas kapling/persil, peruntukan atau fungsi lahan, dan daya dukung lingkungan.

Pasal 34

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

Pasal 35

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan ketinggian bangunan ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai bangunan.
- (3) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai bangunan didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur kota.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan besaran kepadatan dan ketinggian bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 36

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW kota, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk :
 - a. GSB gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan
 - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kaveling, per persil, dan/atau per kawasan
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan gedung dengan tepi jalan, tepi sungai, tepi pantai, tepi danau, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (4) Penetapan jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan harus didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (5) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan besaran jarak bebas bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota

Pasal 37

- (1) KDH ditentukan atas dasar keserasian dan keseimbangan ekosistem lingkungan dan resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana tata ruang dan RTH berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (3) KDH Bangunan yang belum diatur dalam RTH sebagaimana dimaksud pada ayat (2), KDH ditentukan paling sedikit 20% (dua puluh prosen).

Pasal 38

- (1) Ketinggian permukaan lantai dasar bangunan ditetapkan paling rendah 15 cm (lima belas sentimeter) di atas titik tertinggi permukaan pekarangan, atau paling tinggi 50 cm (lima puluh sentimeter) di atas titik tertinggi permukaan jalan yang berbatasan.
- (2) Pada bangunan khusus/monumental tinggi lantai dasar suatu bangunan paling tinggi 120 cm (seratus dua puluh sentimeter) diatas titik tertinggi permukaan jalan yang berbatasan.
- (3) Apabila tinggi tanah pekarangan terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan yang tinggi antara jalan dengan tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi lantai dasar ditetapkan oleh Dinas dengan memperhatikan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (4) Penetapan ketinggian permukaan lantai dasar bangunan tidak boleh merusak keserasian lingkungan dan/atau merugikan pihak lain.
- (5) Pada daerah rawan banjir/rob ketinggian lantai dasar bangunan ditetapkan paling rendah 50 cm (lima puluh sentimeter) diatas muka air laut pasang tertinggi.
- (6) Pencapaian ketinggian lantai dasar bangunan sebagaimana dimaksud ayat (5) dapat dilakukan dengan timbunan atau lantai konstruksi / bangunan panggung.
- (7) Timbunan pada daerah rawan banjir/rob ditentukan paling tinggi 50 cm diatas permukaan jalan.
- (8) Apabila pencapaian ketinggian lantai dasar sebagaimana ayat (5) tidak dapat dilakukan dengan timbunan sebagaimana dimaksud pada ayat (7), ditentukan dengan lantai konstruksi / bangunan panggung.
- (9) Daerah–daerah rawan banjir/rob sebagaimana dimaksud pada ayat 5 (lima) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

Pasal 39

- (1) Ketinggian Bangunan Gedung ditentukan sesuai dengan rencana tata ruang .
- (2) Ketinggian Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan berdasarkan:
 - a. kapasitas jalan;
 - b. fungsi bangunan;
 - c. kemampuan pengendalian bahaya kebakaran;
 - d. besaran dan bentuk persil;
 - e. keserasian kawasan;
 - f. keselamatan bangunan;
 - g. daya dukung lahan; dan
 - h. Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP).
- (3) Tinggi Bangunan Gedung tidak boleh melewati garis potongan 60° (enam puluh derajat) dari as jalan yang berbatasan.
- (4) Ketinggian Bangunan Gedung Berderet paling tinggi 3 (tiga) lantai, untuk lantai 1 (satu) dan 2 (dua) dapat berimpit dan lantai 3 (tiga) harus berjarak dengan persil tetangga.

- (5) Ketinggian Bangunan Gedung dan Bangun Bangunan pada Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP), harus memenuhi persyaratan Batas-batas Keselamatan Operasi Penerbangan (BKOP).

Pasal 40

- (1) Tinggi ruang dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya paling tinggi 5 m (lima meter) dan paling rendah 3 m (tiga meter).
- (2) Bangunan tempat ibadah, gedung pertemuan, gedung pertunjukan, gedung sekolah, bangunan monumental, gedung olah raga, bangunan serbaguna dan bangunan gedung sejenis lainnya dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tinggi ruang utilitas di atas atap (*penthouse*), tidak boleh melebihi 2,40 m (dua koma empat puluh meter) diukur secara vertikal dari plat atap bangunan, sedangkan untuk ruang mesin lift atau keperluan teknis lainnya diperkenankan lebih disesuaikan dengan keperluannya.

Pasal 41

- (1) Tinggi pagar batas pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang paling tinggi 3 m (tiga meter) di atas permukaan tanah pekarangan dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan bertingkat atau berfungsi sebagai pembatas pandangan, maka tinggi tembok paling tinggi 7 m (tujuh meter) dari permukaan tanah pekarangan.
- (2) Apabila terdapat perbedaan ketinggian permukaan tanah pekarangan antara satu kavling dengan kavling yang bersebelahan lebih dari 2 m (dua meter), maka harus dilengkapi dengan konstruksi penahan tanah.
- (3) Konstruksi penahan tanah sebagaimana ayat 2 (dua) harus disertai perhitungan konstruksi termasuk memperhitungkan beban pagar.
- (4) Tinggi pagar pada GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal paling tinggi 1,50 m (satu koma lima puluh meter) di atas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri paling tinggi 2,50 m (dua koma lima puluh meter) di atas permukaan tanah pekarangan serta disesuaikan pagar sekelilingnya.
- (5) Pagar pada GSJ sebagaimana dimaksud pada pada ayat (2) pasal ini, harus tembus pandang kecuali untuk bagian bawahnya paling tinggi 50 cm (lima puluh sentimeter) di atas permukaan tanah pekarangan dapat tidak tembus pandang.
- (6) Pagar pada kapling posisi sudut, harus membentuk radius/serongan dengan mempertimbangkan fungsi jalan dan keleluasaan pandangan menyamping lalu lintas.

Pasal 42

- (1) Pintu pekarangan harus membuka kedalam dan/atau tidak boleh melebihi GSJ.
- (2) Letak pintu pekarangan untuk kendaraan bermotor roda empat pada persil sudut untuk bangunan rumah tinggal paling rendah 8 m (delapan meter) dan untuk bangunan bukan rumah tinggal paling rendah 20 m (duapuluh meter) dihitung dari titik belok tikungan.
- (3) Bagi persil kecil yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, letak pintu pagar untuk kendaraan bermotor roda empat adalah pada salah satu ujung batas pekarangan.
- (4) Oprit jalan keluar/masuk tidak boleh menggunakan ruang milik jalan.
- (5) Untuk bangunan tunggal lebar jalan masuk pekarangan paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari lebar persil.

Pasal 43

Walikota menetapkan lokasi untuk bangunan fasilitas umum dengan tetap memperhatikan keamanan, keselamatan serta keserasian lingkungan.

Pasal 44

- (1) GSB terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/tepi sungai/tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai/kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kavling/kawasan.
- (2) Letak GSB terluar tersebut ayat (1), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar ruang milik jalan (rumija) dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (3) Letak GSB terluar tersebut ayat (1), untuk daerah pantai, bilamana tidak ditentukan lain adalah 100 meter dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.
- (4) Untuk lebar jalan/sungai yang kurang dari 5 meter, letak GSB apabila tidak ditentukan lain adalah 2,5 meter dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (5) Bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas persil.
- (6) Perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan disebelahnya, disyaratkan harus membuat dinding baru tersendiri.
- (7) Garis terluar suatu tritis/*oversteck* yang menghadap kearah tetangga, tidak boleh melewati batas kavling/persil yang berbatasan dengan tetangga.
- (8) Garis terluar suatu tritis/*oversteck* yang menghadap ke arah jalan, ditentukan paling jauh setengah dari jarak GSB dengan GSJ.
- (9) Apabila GSB ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/*oversteck* harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah di dalam kavling/persil milik sendiri.
- (10) Dilarang merencanakan penempatan lobang angin/ventilasi/jendela/ dinding kaca pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.
- (11) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan jaringan utilitas yang ada atau akan dibangun, atau paling jauh setengah dari jarak GSB dengan GSJ.
- (12) Bangunan pada ketinggian 3 lantai atau lebih garis sempadan bangunan samping dan belakang harus berjarak minimal 1,5 meter untuk dinding masif dan 3 meter untuk dinding dengan bukaan.
- (13) Bangunan yang diperkenankan berdiri pada ruang antara GSB dan GSJ meliputi :
 - a. bangunan pertandaan;
 - b. tempat sampah;
 - c. bak bunga;
 - d. gardu jaga;
 - e. plataran Parkir;
 - f. gardu telepon umum;
 - g. gardu ATM; dan
 - h. kamar mandi/WC Umum.

Pasal 45

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

Pasal 46

- (1) Jarak antara masa/blok bangunan umum satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kavling atau antara kavling paling sedikit adalah 4 (empat) meter.
- (2) Jarak antara masa/blok bangunan umum bertingkat dalam satu kavling atau antara kavling satu dengan lainnya ditambah 0.5 (nol koma lima) meter untuk setiap kenaikan 1 (satu) lantai.

Paragraf 4 Arsitektur Bangunan Gedung Pasal 47

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya lokal, kesejarahan dan pertumbuhan historis kota, serta pertimbangan terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasanya.

Pasal 48

- (1) Penampilan bangunan gedung harus :
 - a. didasari konsep arsitektur yang bertumpu pada pengembangan arsitektur lokal dan diperkaya dengan arsitektur yang sedang berkembang;
 - b. estetik, berkarakter, dan memiliki kekhasan wajah dan bentuknya;
 - c. tidak menjadi tertutup elemen penanda pada wajahnya;
 - d. memiliki wajah belakang yang dirancang dapat menjadi latar bagi bangunan lain;
 - e. memiliki wajah berdasarkan panduan wajah bangunan gedung yang berlaku di kawasanya; dan
 - f. memberikan kontribusi terciptanya ruang kota yang lebih bermakna.
- (2) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah pelestarian.
- (3) Penampilan bangunan yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, dirancang dengan mempertimbangkan keselarasan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur dari bangunan gedung yang dilestarikan.
- (4) Pemerintah daerah dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung, dengan memperhatikan pendapat publik dan mempertimbangkan :
 - a. bangunan gedung yang dimaksud memiliki kekhasan arsitektur dan teknologi, atau keberadaannya akan berpengaruh pada arsitektur kota dan/atau berdampak pada lingkungan sekitarnya;
 - b. bangunan gedung yang dirancang berdasarkan karya sayembara desain arsitektur yang diselenggarakan untuk menciptakan unggulan/ masterpiece arsitektur kota, arsitektur berskala regional, arsitektur berskala nasional; dan

- c. apabila bangunan gedung memiliki kekhususan teknologi maka Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilengkapi dengan pakar teknologi terkait secara ad hoc.

Pasal 49

- (1) Tata ruang dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47, harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang dalam.
- (3) Tata ruang dalam pada bangunan gedung harus:
 - a. menjamin dan memenuhi persyaratan kesehatan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan.
 - b. menjamin kelancaran sirkulasi dan kegiatan yang diwadahnya;
 - c. menjamin kesesuaian fungsi dan jenis kebutuhan ruang dengan kapasitasnya; dan
 - d. menjamin terciptanya privasi dan kenyamanan bagi penggunanya.
- (4) Jaminan dan pemenuhan persyaratan kesehatan sebagaimana dimaksud ayat (3) huruf a, diwujudkan dalam tata pencahayaan alami dan/atau buatan, ventilasi udara alami dan/atau buatan, dan penggunaan bahan bangunan.
- (5) Jaminan dan pemenuhan persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud ayat (3) huruf a, diwujudkan dalam penggunaan bahan bangunan dan sarana jalan keluar yang mudah.
- (6) Jaminan dan pemenuhan persyaratan kenyamanan dan kemudahan sebagaimana dimaksud ayat (3) huruf a, diwujudkan dalam besaran ruang, sirkulasi dalam ruang, aksesibilitas dan penggunaan bahan bangunan.
- (7) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.
- (8) Pertimbangan keandalan bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan tata ruang dalam.

Pasal 50

- (1) erencanaan ruang dalam bangunan tempat tinggal paling sedikit harus memiliki ruang-ruang fungsi utama yang terdiri dari ruang pribadi, ruang bersama dan ruang pelayanan.
- (2) Ruang penunjang dapat ditambahkan dengan tujuan memenuhi kebutuhan kegiatan penghuninya, dengan tetap memperhatikan dan memenuhi persyaratan teknis.
- (3) Bangunan gedung selain rumah tinggal, disamping menyediakan ruang fungsi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga harus menyediakan ruang fungsi pelayanan sesuai dengan kaidah arsitektur dan ketentuan yang berlaku.

Pasal 51

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan,

sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.

- (3) Perencanaan bangunan gedung tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.
- (4) Setiap bangunan gedung baik secara langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (5) Tata letak bangunan gedung pada tapak harus :
 - a. menjamin ketersediaan area pengamanan bangunan gedung berupa ruang terbuka sebagian atau sepanjang batas tapak bangunan gedung;
 - b. mempertimbangkan fungsi bagian bangunan gedung yang memanfaatkan dinding batas tapaknya dimungkinkan berfungsi juga sebagai media sirkulasi evakuasi/penyelamatan bila terjadi kebakaran; dan
 - c. menjamin keselamatan bangunan cagar budaya disebelah tapak bangunan gedungnya.
- (6) RTH pada tapak harus: menjamin tersedianya RTH pada tapak bangunan gedung yang luasannya didasarkan pada ketentuan koefisien dasar bangunan dan peruntukan bangunan yang berlaku di kawasannya yang meliputi :
 - a. menjamin tersedianya RTH pengganti pada tapak bangunan gedung dengan luasan terbuka hijau yang dirancang sebagai bagian dari bangunan gedung yang mempertimbangkan kondisi lingkungan setempat;
 - b. menjamin tersedianya vegetasi jenis pohon peneduh pada tapak bangunan gedung yang luasan tajuknya cukup menaungi ruang terbuka yang permukaannya diperkeras;
 - c. menjamin kelestarian atau pengadaan vegetasi pohon peneduh pada ruang terbuka di lingkungan sekitarnya sebagai elemen lansekap lingkungannya; dan
 - d. menjamin tersedianya area resapan air pada tapak bangunan gedung.

Paragraf 5
Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan
Pasal 52

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.

Pasal 53

- (1) Setiap kegiatan pembangunan harus bisa meminimalisir dampak lingkungan;
- (2) Setiap bangunan gedung dilarang menimbulkan gangguan visual, limbah, pencemaran udara, kebisingan, getaran, radiasi, dan/atau genangan air terhadap lingkungannya di atas baku mutu lingkungan yang berlaku;
- (3) Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 54

Untuk mengurangi gangguan terhadap lingkungan sekitar maka :

- a. Bangunan gedung yang menggunakan bahan kaca pantul pada sisi/tampak bangunannya, maka sinar yang dipantulkan tidak boleh lebih besar dari 24% (dua puluh empat persen).
- b. Atap bangunan gedung dan bangun-bangunan dalam lingkungan bangunan gedung yang letaknya berdekatan dengan bandar udara tidak boleh terbuat dari bahan yang memantulkan cahaya atau menyilaukan.

Paragraf 6
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
Pasal 55

- (1) Pada kawasan-kawasan tertentu dapat dilakukan perencanaan teknis untuk disusun dan ditetapkan dalam RTBL.
- (2) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut RTRW dan/atau RDTRK, digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan meliputi:
 - a. pemenuhan persyaratan tata bangunan dan lingkungan;
 - b. peningkatan kualitas hidup masyarakat melalui perbaikan kualitas bangunan gedung, lingkungan dan ruang publik;
 - c. perwujudan perlindungan lingkungan; dan
 - d. peningkatan pertumbuhan ekonomi kawasan.
- (3) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

Pasal 56

- (1) RTBL disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah, swasta, pengusaha, para ahli dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan.
- (2) Penyusunan RTBL didasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru, dan/atau pelestarian untuk:
 - a. kawasan terbangun;
 - b. kawasan yang dilindungi dan dilestarikan;
 - c. kawasan baru yang potensial berkembang; dan/atau
 - d. kawasan yang bersifat campuran.
- (3) RTBL ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 7
Pembangunan Bangunan Gedung di Atas dan/atau di Bawah Tanah,
Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum
Pasal 57

- (1) Bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum pengajuan permohonan IMB gedungnya dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang.
- (2) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan pendapat publik.

Pasal 58

- (1) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 harus:
 - a. sesuai dengan rencana tata ruang;
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
 - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan
 - f. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung diatas dan/atau dibawah air, harus:
 - a. sesuai dengan rencana tata ruang;
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di atasnya;
 - d. tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya;
 - e. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung.
 - f. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan
 - g. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 harus :
 - a. sesuai dengan rencana tata ruang;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
 - d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
 - e. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung;
- (4) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) harus memenuhi standar teknis yang berlaku.

Bagian Keempat Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1 Umum Pasal 59

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi:

- a. persyaratan keselamatan;
- b. persyaratan kesehatan;
- c. persyaratan kemudahan/aksesibilitas; dan
- d. persyaratan kenyamanan.

Paragraf 2
Persyaratan Keselamatan
Pasal 60

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 huruf a, meliputi persyaratan ketahanan struktur bangunan gedung serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir,

Pasal 61

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

Pasal 62

- (1) Persyaratan-persyaratan perencanaan struktur yang harus dipenuhi dalam perencanaan bangunan adalah :
 - a. Analisa struktur harus dilakukan dengan cara-cara mekanika teknik yang telah baku;
 - b. Analisa dengan bantuan program komputer harus mencantumkan prinsip dari program yang digunakan serta harus ditunjukkan dengan jelas data masukan dan data keluaran;
 - c. Percobaan model diperbolehkan bila diperlukan untuk menunjang analisis teristik; dan
 - d. Analisis struktur harus dilakukan dengan model-model matematik yang menstimulasikan keadaan struktur yang sesungguhnya dilihat dari segi sifat bahan dan kekakuan unsur-unsurnya.
- (2) Apabila cara penghitungan menyimpang dari tata cara sebagaimana dimaksud pada ayat(1) pasal ini harus mengikuti persyaratan sebagai berikut:

- a. Konstruksi yang dihasilkan dapat dibuktikan dengan perhitungan dan/atau percobaan cukup aman;
- b. Tanggung jawab atas penyimpangan dipikul oleh perencana dan pelaksana yang bersangkutan;
- c. Perhitungan dan/atau percobaan tersebut diajukan kepada tim yang ditunjuk oleh Dinas, yang terdiri dari ahli-ahli yang diberi wewenang menentukan segala keterangan dan cara-cara tersebut; dan
- d. Apabila perlu, tim dapat meminta diadakannya percobaan ulang lanjutan dan/atau tambahan laporan tim yang berisi syarat. Syarat dan ketentuan-ketentuan penggunaan cara tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan tata cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 63

- (1) Perencanaan dan perhitungan struktur bangunan mencakup:
 - a. konsep dasar;
 - b. penentuan data pokok;
 - c. analisis sistim pembebanan;
 - d. analisis struktur pokok dan pelengkap;
 - e. pendimensian bagian-bagian struktur pokok dan pelengkap; dan
 - f. analisis dan penetapan dimensi pondasi yang didasarkan atas hasil penelitian tanah dan rencana sistim pondasi.
- (2) Walikota dapat menetapkan pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk rumah tinggal, bangunan umum, dan bangunan lain yang strukturnya bersifat sederhana.

Pasal 64

Penambahan tingkat bangunan, baik sebagian maupun keseluruhan, harus didasarkan data keadaan lapangan dan diperiksa kekuatannya terhadap struktur utama secara keseluruhan.

Pasal 65

- (1) Rehabilitasi atau renovasi bangunan yang mempengaruhi kekuatan struktur, maka perencanaan kekuatan strukturnya ditinjau kembali secara keseluruhan berdasarkan persyaratan struktur sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Apabila kekuatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memenuhi standar teknis, maka terhadap struktur bangunannya harus direncanakan perkuatan dan/atau penyesuaian.

Pasal 66

- (1) Perencanaan basement yang diperkirakan dapat menimbulkan kerusakan dan gangguan pada bangunan dan lingkungan sekitarnya harus dilengkapi dengan perencanaan pengamanannya.
- (2) Pada bangunan basement dimana dasar galian lebih rendah dari muka air tanah, harus dilengkapi perencanaan penurunan muka air tanah.

Pasal 67

Apabila perencanaan pondasi menggunakan sistem atau teknologi baru, maka kemampuan sistem tersebut dalam menerima beban-beban harus dibuktikan secara ilmiah dengan mendapat persetujuan oleh Dinas/Instansi yang berwenang dengan pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung.

Pasal 68

- (1) Perencanaan suatu bangunan harus memperhatikan faktor-faktor keamanan, yang meliputi faktor keamanan terhadap pemakaian, penurunan kekuatan bahan (material) dan sifat pembebanannya.
- (2) Perencanaan konstruksi beton, baja, dan kayu masing-masing harus memenuhi standar-standar perencanaan konstruksi beton, baja dan kayu yang berlaku.
- (3) Perencanaan semua sambungan konstruksi dan perilaku sambungan tidak boleh menimbulkan pengaruh buruk terhadap bagian-bagian lainnya dalam suatu struktur di luar yang direncanakan.
- (4) Perencanaan semua komponen struktur harus proporsional untuk mendapatkan kekuatan yang cukup dengan menggunakan faktor beban dan faktor reduksi kekuatan.
- (5) Faktor beban dan faktor reduksi kekuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus sesuai dengan SNI yang berlaku.

Pasal 69

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, seperti bangunan peribadatan, bangunan perkantoran, bangunan pasar/pertokoan/mal, bangunan perhotelan, bangunan kesehatan, bangunan pendidikan, bangunan gedung pertemuan, bangunan pelayanan umum, dan bangunan industri, serta bangunan hunian susun harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran, baik sistem proteksi pasif maupun sistem proteksi aktif.
- (2) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.
- (3) Penerapan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (4) Penerapan sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif serta penerapan manajemen pengamanan kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Apabila perencanaan bangunan menggunakan teralis atau jeruji besi maka harus mempertimbangkan evakuasi kebakaran.

Pasal 70

- (1) Sarana jalan keluar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran harus diupayakan dan direncanakan bebas asap.
- (2) Ruang bawah tanah, ruang tertutup, tangga kebakaran dan atau ruang lain yang sejenis harus diupayakan dan direncanakan bebas asap.

Pasal 71

Ketahanan terhadap api untuk komponen struktur utama dan komponen lainnya harus sesuai dengan SNI yang berlaku.

Pasal 72

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi wajib menggunakan suatu sistem alarm otomatis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan sedang dan tinggi wajib dilindungi oleh sistem hidran sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setiap bangunan sedang dan tinggi wajib dilindungi oleh sistem springkler yang dapat melindungi setiap lantai bangunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 73

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilengkapi dengan tangga kebakaran.
- (2) Tangga kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan pegangan yang kuat dan mempunyai lebar injak anak tangga sekurang-kurangnya 28 cm (duapuluh delapan sentimeter).
- (3) Jarak pencapaian tangga darurat kebakaran paling jauh 25 m (dua puluh lima meter) dari titik terjauh baik dengan atau tanpa springkler.
- (4) Letak tangga antar lantai harus menerus tanpa terputus dan harus dalam lokasi yang sama pada setiap lantainya, kecuali tangga kebakaran dari lantai basemen harus terpisah/terputus dengan tangga kebakaran dari lantai atas.

Pasal 74

- (1) Pada dapur dan ruang lain sejenis yang mengeluarkan uap atau asap udara panas wajib dipasang sarana untuk mengeluarkan uap atau asap atau udara panas dan apabila udara dalam ruang tersebut mengandung banyak lemak harus dilengkapi dengan alat penangkap lemak.
- (2) Cerobong asap, saluran asap dan pembuangan gas yang mudah terbakar wajib dibuat dari pasangan bata atau bahan lain dengan tingkat keamanan yang sama.
- (3) Ruang tungku dan ketel yang berada di dalam bangunan wajib dilindungi dengan konstruksi tahan api, serta dilengkapi pintu yang dapat menutup sendiri dan dipasang pada sisi dinding luar.
- (4) Pintu masuk ruang tungku dan ketel tidak boleh dipasang pada tangga lobi, balkon, ruang tunggu atau daerah bebas api.

Pasal 75

- (1) Bahan bangunan yang mudah terbakar dan atau mudah menyalarkan api melalui permukaan tanpa perlindungan khusus tidak boleh dipakai pada tempat-tempat penyelamatan kebakaran maupun di bagian lainnya dalam bangunan dimana terdapat sumber api.
- (2) Penggunaan bahan bahan yang mudah terbakar dan mudah mengeluarkan asap yang banyak dan/atau beracun harus dibatasi sehingga tidak membahayakan keselamatan umum.

Pasal 76

- (1) Persyaratan ketahanan terhadap api bagi komponen struktur bangunan berdasarkan ketinggian bangunan harus mengikuti ketentuan yang berlaku.
- (2) Persyaratan ketahanan terhadap api bagi unsur bangunan dan bahan pelapisan berdasarkan jenis dan ketebalan harus mengikuti ketentuan yang berlaku.
- (3) Bahan bangunan yang dapat digunakan untuk elemen bangunan harus memenuhi persyaratan pengujian sifat ketahanan terhadap api dan sifat penjalaran api pada permukaan.

Pasal 77

Setiap bangunan atau bangun-bangunan atau bagian bangunan yang berdasarkan letak, bentuk dan penggunaannya dianggap mudah terkena sambaran petir, harus diberi instalasi penangkal petir, serta diperhitungkan berdasarkan standart teknik dan peraturan lain yang berlaku.

Pasal 78

- (1) Instalasi penangkal petir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77, harus dapat melindungi bangunan, peralatan termasuk juga manusia yang ada didalamnya
- (2) Pemasangan instalasi penangkal petir pada bangunan gedung dan bangun bangunan harus memperhatikan arsitektur bangunannya tanpa mengurangi nilai perlindungan terhadap sambaran petir yang efektif.
- (3) Instalasi penangkal petir wajib diperiksa dan dipelihara secara berkala oleh pemilik bangunan gedung dan bangun bangunan.
- (4) Setiap perluasan atau penambahan bangunan maka instalasi penangkal petirnya harus disesuaikan dengan perubahan bangunan tersebut.

Paragraf 3

Persyaratan Kesehatan

Pasal 79

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 huruf b, meliputi persyaratan:

- a. penggunaan bahan bangunan gedung;
- b. sistem sanitasi;
- c. sistem penghawaan; dan
- d. sistem pencahayaan.

Pasal 80

- (1) Penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 huruf a, harus mempertimbangkan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya;
- (2) Penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi yang berwenang dan dilaksanakan oleh ahlinya;
- (3) Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negatif terhadap lingkungan harus:
 - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;

- b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan di sekitarnya;
 - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan
 - d. mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
 - (5) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam SNI tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.

Pasal 81

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 huruf b, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih dan penyaluran air hujan, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah.
- (2) Jenis, mutu, sifat bahan, dan peralatan instalasi air bersih harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.
- (3) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air bersih harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (4) Pengadaan sumber air bersih dapat diperoleh dari PDAM dan/atau dari sumber air lain yang memenuhi persyaratan kesehatan yang perolehannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Perencanaan dan instalasi jaringan air bersih harus berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air bersih harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.

Pasal 82

- (1) Sistem penyaluran air hujan 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.
- (3) Air hujan harus diresapkan kedalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota.
- (4) Apabila jaringan drainase lingkungan/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum tersedia, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan atau cara-cara lain yang ditentukan instansi yang berwenang.
- (5) Dalam tiap-tiap persil harus dibuat saluran pembuangan air hujan yang mempunyai ukuran cukup besar dan kemiringan cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik.
- (6) Air hujan yang jatuh diatas atap harus segera disalurkan ke saluran diatas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka.

Pasal 83

- (1) Air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa tertutup sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Air kotor harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota.
- (3) Apabila jaringan drainase lingkungan/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan atau cara-cara lain yang ditentukan instansi yang berwenang.
- (4) Letak sumur peresapan berjarak paling dekat 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih.
- (5) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 84

- (1) Setiap pembangunan baru/atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukan sebagai hunian harus dilengkapi dengan tempat/kotak/lobang pembuangan sampah yang tempat dan desainnya tidak mengganggu kesehatan dan keindahan lingkungan.
- (2) Penempatan tempat sampah di lingkungan perkotaan harus dapat mempermudah pengangkutan sampah yang dilakukan oleh instansi yang berwenang.
- (3) Di lingkungan yang belum terjangkau pelayanan pengangkutan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka sampah-sampah tersebut harus dikelola dengan cara-cara yang aman dan tidak merusak lingkungan.
- (4) Perencanaan dan instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 85

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 huruf c, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan, sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang.
- (3) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Luas ventilasi alami sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diperhitungkan paling sedikit 5% (lima prosen) dari luas lantai ruangan.
- (5) Sistem ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disediakan jika ventilasi alami tidak memenuhi syarat.
- (6) Sistem ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) antara lain terdiri dari kipas angin dan Air Conditioner (AC).
- (7) Penempatan kipas angin sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya.

- (8) Untuk ruang dalam yang menggunakan ventilasi mekanik/buatan harus dilengkapi pula dengan lobang ventilasi yang berhubungan langsung atau tidak langsung dengan ruang luar, sebagai antisipasi apabila listrik mati.
- (9) Penggunaan ventilasi mekanik/buatan, harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bagian bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (10) Untuk ruang yang rawan penyakit menular, penggunaan sistem ventilasi mekanik/buatan dengan cerobong (*ducting*) diupayakan untuk tidak memanfaatkan udara balik (*return air*), tetapi hanya memanfaatkan udara segar (*fresh air*). Pemanfaatan ruang rongga atap harus dilengkapi dengan isolasi terhadap rambatan radiasi panas matahari melalui bidang atap.
- (11) Bukaannya ventilasi samping dan belakang tidak boleh mengakses dari kapling tetangganya.

Pasal 86

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 huruf d, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan pencahayaan meliputi kebutuhan pencahayaan untuk ruangan di dalam bangunan, diluar bangunan, jalan, taman dan bagian luar lainnya, termasuk di udara terbuka dimana pencahayaan dibutuhkan.
- (3) Pemanfaatan pencahayaan alami harus diupayakan secara optimal pada bangunan gedung, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.
- (4) Pencahayaan buatan pada bangunan gedung harus dipilih secara fleksibel, efektif dan sesuai dengan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung, dengan mempertimbangkan efisiensi dan konservasi energi yang digunakan dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.
- (5) Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan dalam bangunan gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (7) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipasang pada bangunan gedung dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.
- (8) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau pengendali otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai dan mudah dibaca oleh pengguna ruang.
- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4

Persyaratan Kemudahan/Aksesibilitas

Pasal 87

Persyaratan kemudahan/aksesibilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) huruf c, meliputi persyaratan:

- a. kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung; dan
- b. kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 88

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 huruf a, meliputi kemudahan hubungan horisontal, hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi, serta tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 huruf b, meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

Pasal 89

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (1) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan/atau koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 90

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (1) berupa sarana transportasi vertikal meliputi penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai satu dengan lantai lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna.
- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan gedung bertingkat dengan jumlah lantai lebih dari 5 (lima) harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal berupa lift yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung.
- (5) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 91

- (1) Akses evakuasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (1) harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi lainnya, kecuali rumah tinggal.
- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas.

- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 92

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam pasal 88 ayat (1) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung, kecuali rumah tinggal.
- (2) Fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat, dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 93

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung, meliputi ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi untuk memberikan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung dalam beraktifitas dalam bangunan gedung.
- (2) Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 94

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan tempat/area parkir.
- (2) Tempat/area parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan area parkir yang diperuntukan untuk kendaraan bermotor roda dua dan roda empat atau lebih.
- (3) Tempat/area parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. area parkir terbuka (lapangan/halaman); dan
 - b. area parkir tertutup (bangunan/gedung parkir).

Pasal 95

- (1) Penataan parkir harus berorientasi kepada kemudahan sirkulasi kendaraan.
- (2) Penataan parkir harus dipadukan dengan penataan jalan, pedestrian dan penghijauan.
- (3) Penentuan luas area parkir harus memperhatikan fungsi bangunan, besaran aktivitas, kapasitas kendaraan yang ditampung dan memperhitungkan luas area sirkulasi kendaraan.

Pasal 96

- (1) Area parkir tertutup (bangunan/gedung parkir) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (3) huruf b, yang menggunakan ramp spiral harus memperhatikan faktor kenyamanan, keamanan serta kelancaran sirkulasi kendaraan.
- (2) Tinggi ruang bebas struktur pada area parkir tertutup (bangunan/gedung parkir) sebagaimana dalam Pasal 94 ayat (3) huruf b, harus mempertimbangkan tinggi kendaraan yang direncanakan ditampung dalam bangunan parkir.
- (3) Setiap lantai bangunan/gedung parkir yang berbatasan dengan ruang luar harus diberi dinding pengaman yang kuat.
- (4) Perencanaan area parkir terbuka dan perencanaan area parkir tertutup (bangunan/gedung parkir), diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 97

- (1) Walikota dapat mewajibkan pada bangunan tertentu untuk menyediakan landasan helikopter (*helipad*), sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Atap bangunan yang digunakan sebagai landasan helikopter (*helipad*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1), minimal berukuran 7m x 7m (tujuh meter kali tujuh meter), dengan ruang bebas sekeliling landasan rata-rata 5 m (lima meter), atau sesuai dengan ketentuan yang ditentukan oleh instansi yang berwenang.
- (3) Landasan helikopter (*helipad*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan tangga khusus dari lantai dibawahnya.
- (4) Penggunaan landasan helikopter (*helipad*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.

Paragraf 5

Persyaratan Kenyamanan

Pasal 98

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) huruf d, meliputi:

- a. kenyamanan ruang gerak;
- b. kenyamanan hubungan antar ruang;
- c. kenyamanan kondisi udara dalam ruang;
- d. kenyamanan pandangan; dan
- e. kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.

Pasal 99

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan :
 - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang, di dalam bangunan gedung; dan
 - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan hubungan antar ruang, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan :
 - a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang, dan jumlah pengguna dan perabot/peralatan di dalam bangunan gedung

- b. sirkulasi antar ruang horizontal dan vertikal; dan
 - c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 100

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara ruang di dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan temperatur dan kelembaban.
- (2) Untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban udara di dalam ruangan dapat dilakukan dengan pengkondisian udara dengan mempertimbangkan :
- a. fungsi bangunan gedung/ruang, jumlah pengguna, letak, volume ruang, jenis peralatan, dan penggunaan bahan bangunan
 - b. kemudahan pemeliharaan dan perawatan; dan
 - c. prinsip-prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan kenyamanan kondisi udara pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 101

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar dan dari luar bangunan ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar, penyelenggara bangunan gedung 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 ruang terbuka hijau; dan
 - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (3) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan :
- a. rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung; dan
 - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitarnya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 102

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap

getaran pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 103

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber bising lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Setiap bangunan gedung dan/atau kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap bangunan gedung yang telah ada, harus meminimalkan kebisingan yang ditimbulkan sampai dengan tingkat yang diizinkan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Kelima

Persyaratan Pendirian Bangun-bangunan

Paragraf 1

Umum

Pasal 104

Bangun bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan manusia, tetapi merupakan lingkungan yang tercipta oleh sebab kerja manusia yang berdiri di atas tanah atau bertumpu pada landasan dengan susunan bangunan tertentu sehingga terbentuk ruang yang terbatas, baik seluruhnya atau sebagian diantaranya berfungsi sebagai bangunan pertandaan atau sebagai bangunan pelengkap bangunan gedung atau sebagai bangunan menara telekomunikasi.

Paragraf 2

Bangunan Pertandaan

Pasal 105

Dalam membangun bangun-bangunan berupa bangunan pertandaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104, harus terlebih dahulu mendapatkan IMB dari Walikota.

Pasal 106

- (1) Bangunan pertandaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104, harus dapat mendukung citra dan suasana perkotaan yang asri, indah, tertib, nyaman, dan aman.
- (2) Penempatan bangunan pertandaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh merusak karakter lingkungan, keserasian lingkungan dan kelestarian lingkungan.

Pasal 107

- (1) Bangunan pertandaan dapat ditempatkan pada bangunan, di dalam pekarangan, ruang umum, dan jembatan penyeberangan.
- (2) Penempatan bangunan pertandaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disesuaikan dengan titik-titik tempat/lokasi pertandaan yang ditetapkan dengan keputusan Walikota.

Pasal 108

Bangunan pertandaan harus memenuhi persyaratan struktur yang kuat dan aman serta tidak

membahayakan lingkungan dan keselamatan umum.

Paragraf 3
Bangunan Menara Telekomunikasi
Pasal 109

- (1) Bangunan menara telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104, harus kuat menahan beban angin, gempa dan harus memenuhi persyaratan teknis yang berlaku.
- (2) Penetapan ketinggian menara telekomunikasi harus mendapat rekomendasi dari instansi yang berwenang.
- (3) Perletakan menara telekomunikasi harus memperhatikan aspek lingkungan.
- (4) Bangunan menara telekomunikasi harus memperhatikan kelayakan tata ruang, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan dengan lingkungannya.
- (5) Menara telekomunikasi bersama (*Co location*) ditetapkan berdasar kepadatan bangunan.
- (6) Pola penyebaran menara telekomunikasi bersama (*Co location*) sebagaimana dimaksud pada ayat (5), titik lokasinya mengacu pada ketentuan yang berlaku.
- (7) Menara telekomunikasi diatas bangunan harus mempertimbangkan struktur bangunannya.

BAB VI
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian pertama
Umum
Pasal 110

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam peraturan daerah ini tetap harus memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kedua
Pembangunan

Paragraf 1
Umum
Pasal 111

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi serta pengawasan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) 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.

- (4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.
- (5) Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (6) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk IMB kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Paragraf 2
Perencanaan Teknis
Pasal 112

- (1) Perencanaan teknis harus dilakukan oleh tenaga ahli/berpengalaman atau penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini, sesuai dengan lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan, tata ruang-dalam, dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan, dan/atau laporan perencanaan.
- (4) Gambar rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit terdiri dari:
 - a. gambar site plan (tata letak bangunan dan tanaman);
 - b. gambar rancangan arsitektur;
 - c. gambar dan perhitungan struktur;
 - d. gambar dan perhitungan instalasi dan perlengkapan bangunan; dan
 - e. gambar dan perhitungan lain yang ditetapkan.

Pasal 113

- (1) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 ayat (1) untuk bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50 m² (lima puluh meter persegi) dapat dilakukan oleh tenaga ahli/berpengalaman.
- (2) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 ayat (1) untuk bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas lebih dari 50 m² (lima puluh meter persegi) dan/atau bangunan sampai dengan 2 (dua) lantai dapat dilakukan oleh tenaga ahli atau penyedia jasa yang telah mendapatkan surat izin bekerja dari Walikota.
- (3) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 ayat (1) untuk bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum, atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh penyedia jasa yang berbadan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang keahlian dan nilai bangunan.
- (4) Tenaga ahli atau penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) memiliki surat izin sesuai bidangnya yang meliputi:

- a. perencana tapak (*site plan*) dan lansekap;
 - b. perancang arsitektur bangunan;
 - c. perancang struktur bangunan;
 - d. perencana instalasi dan perlengkapan bangunan; dan
 - e. geologi tata lingkungan.
- (5) Terhadap perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), perencana bertanggung jawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) tidak berlaku bagi perencanaan:
- a. bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan Dinas;
 - b. pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan, yang meliputi:
 - 1) memperbaiki bangunan dengan tidak merubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
 - 2) pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
 - 3) memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya;
 - 4) memperbaiki lobang cahaya/udara tidak lebih dari 1 m² (satu meter persegi);
 - 5) membuat pemisah halaman tanpa konstruksi; dan
 - 6) memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.

Pasal 114

- (1) Setiap rencana teknis bangunan gedung umum dan bangunan gedung fungsi khusus harus mendapatkan pengesahan.
- (2) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli.
- (3) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli.
- (4) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) bersifat *ad hoc* terdiri dari para ahli yang diperlukan sesuai dengan kompleksitas bangunan gedung.

Pasal 115

Pada bangunan gedung umum, Walikota dapat menetapkan suatu bagian dan/atau lantai bangunan untuk fasilitas umum.

Pasal 116

Ruang utilitas di atas atap plat dak, hanya dapat direncanakan dan dibangun apabila digunakan sebagai ruangan untuk melindungi alat-alat elektrik, mekanik, tangki air, cerobong, dan fungsi lain sebagai ruang pelengkap bangunan.

Paragraf 3
Pelaksanaan Konstruksi
Pasal 117

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh dinas kecuali untuk bangunan gedung umum dan gedung fungsi khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 114.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

Pasal 118

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (*constructability*) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (7) Hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi berwujud bangunan gedung yang laik fungsi termasuk prasarana dan sarananya yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

Pasal 119

- (1) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117 ayat (1) untuk bangunan sampai 2 (dua) lantai atau dengan luas sampai 500 m² (lima ratus meter persegi) dilakukan oleh tenaga ahli/tenaga yang berpengalaman melaksanakan pekerjaan konstruksi bangunan gedung.
- (2) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117 ayat (1) untuk bangunan lebih dari 2 (dua) lantai atau dengan luas lebih dari 500 m² (lima ratus meter persegi) atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh penyedia jasa yang berbadan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan.
- (3) Pelaksana harus bertanggung jawab terhadap pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan ayat (2).

- (4) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus sesuai dengan dokumen perencanaan dan persyaratan teknis serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 120

- (1) Sebelum kegiatan pelaksanaan konstruksi, pada lokasi pelaksanaan konstruksi harus dipasang papan nama kegiatan/proyek yang mudah dilihat masyarakat umum dan pada batas pekarangan harus dipagari setinggi paling rendah 2,5 m (dua koma lima meter), dengan memperhatikan keamanan, keserasian dan kebersihan sekelilingnya dan pagar tidak melampaui GSI.
- (2) Untuk kegiatan pelaksanaan konstruksi yang pelaksanaannya dapat mengganggu keamanan pejalan kaki maka pagar kegiatan/proyek harus dibuat dengan konstruksi pengamanan yang tidak membahayakan dan mengganggu.

Pasal 121

- (1) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi, pelaksana wajib menyediakan bedeng, bangsal kerja, kamar mandi dan WC untuk para pekerjanya yang bersifat sebagai bangunan sementara dengan terlebih dahulu mendapat arahan teknis dari dinas.
- (2) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibongkar dan di bersihkan paling lama 30 hari kalender setelah kegiatan pelaksanaan konstruksi selesai.

Pasal 122

- (1) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi, jalan dan pintu keluar masuk pada lokasi kegiatan/proyek membangun harus dibuat dan ditempatkan dengan tidak mengganggu kelancaran lalu-lintas serta tidak merusak prasarana kota.
- (2) Apabila jalan masuk lokasi kegiatan/proyek membangun sebagaimana dimaksud ayat (1) melintasi trotoar dan saluran umum maka wajib dibuat konstruksi pengaman berupa jembatan sementara untuk lalu-lintas kendaraan keluar dan masuk lokasi kegiatan membangun.
- (3) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi harus dilengkapi dengan alat pemadam api sesuai ketentuan yang berlaku dan sarana pembersih roda bagi kendaraan yang keluar dari lokasi kegiatan/proyek membangun.
- (4) Pada kegiatan pelaksanaan konstruksi yang tingginya lebih dari 10 (sepuluh) lantai atau lebih dari 40 m (empat puluh meter) atau yang berada pada Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) harus dilengkapi dengan lampu tanda untuk menghindari kecelakaan lalu-lintas udara, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Penempatan dan pemakaian bahan maupun peralatan untuk kegiatan pelaksanaan konstruksi tidak boleh menimbulkan bahaya dan/atau gangguan terhadap lingkungannya.
- (6) Segala kerugian pihak lain yang ditimbulkan akibat kegiatan pelaksanaan konstruksi dan kerusakan fisik lingkungan yang ditimbulkan, menjadi beban dan tanggung jawab pelaksana dan/atau pemilik bangunan.
- (7) Pelaksanaan penggantian terhadap kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak antara pelaksana dan atau pemilik bangunan dengan pihak yang dirugikan dan dapat difasilitasi oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 123

- (1) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi, penggalian pondasi atau basement yang memerlukan *dewatering* (penurunan muka air) pelaksanaannya tidak boleh merusak lingkungan sekitarnya.
- (2) Tata cara dan persyaratan pelaksanaan *dewatering* (penurunan muka air) ditetapkan oleh Dinas, sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 124

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

Pasal 125

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

Pasal 126

- (1) Pada pekerjaan pondasi tiang pancang yang menggunakan sambungan harus dilakukan pengawasan dan pengamatan oleh tenaga ahli.
- (2) Pada pekerjaan pondasi tiang baja, harus dilakukan pengawasan dan pengamatan terhadap gejala kelelahan tiang dimaksud akibat pemancangan.

Pasal 127

- (1) Pengamanan wajib dilakukan pada pelaksanaan pondasi yang dapat mengganggu stabilitas bangunan di lokasi yang berbatasan.
- (2) Dinas dapat memerintahkan untuk mengubah sistem pondasi yang dipakai apabila dalam pelaksanaannya mengganggu atau membahayakan keamanan dan keselamatan disekitarnya.

Pasal 128

- (1) Pada pelaksanaan kegiatan membangun bangunan tinggi dan/atau bangunan lainnya yang dapat menimbulkan bahaya, wajib dipasang jaring pengaman.
- (2) Pada pelaksanaan kegiatan membangun bangunan bertingkat, pembuangan puing dan/atau sisa bahan bangunan dari lantai tingkat harus dilaksanakan dengan sistem tertentu yang aman, tidak membahayakan dan mengganggu lingkungan.

- (3) Pelaksana dan/atau pemilik bangunan wajib dengan segera membersihkan segala kotoran dan/atau memperbaiki segala kerusakan terhadap lingkungan ataupun sarana prasarana kota akibat pelaksanaan pembangunan;
- (4) Pelaksanaan pembersihan dan perbaikan terhadap kerusakan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak antara pelaksana dan atau pemilik bangunan dengan pihak yang dirugikan dan dapat difasilitasi oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 129

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

Paragraf 4 Pengawasan Konstruksi Pasal 130

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung merupakan kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap IMB gedung yang telah diberikan.

Pasal 131

- (1) Pemerintah Daerah berwenang memerintahkan penghentian/penutupan kegiatan pelaksanaan konstruksi, meninggikan atau merendahkan dan/atau mengubah lingkungan, dan/atau memundurkan pagar atau batas pagar atau batas pekarangan untuk kepentingan umum seperti:
 - a. menghentikan atau menutup kegiatan pelaksanaan konstruksi yang dinilai belum sesuai dengan ketentuan sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan;
 - b. memerintahkan pemilik pekarangan untuk meninggikan, merendahkan dan merubah luas pekarangan sehingga serasi dengan sarana dan prasarana lingkungan yang ada;
 - c. memerintahkan pemilik pekarangan untuk meninggikan, merendahkan dan memundurkan pagar atau batas pekarangan untuk kepentingan umum;

- d. memerintahkan untuk melakukan perbaikan, penyempurnaan terhadap bagian bangunan, bangun-bangunan dan pekarangan ataupun suatu lingkungan untuk mencegah terhadap gangguan kesehatan dan keselamatan jiwa manusia; dan
 - e. memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya kegiatan pelaksanaan konstruksi, perbaikan atau pembongkaran sarana atau prasarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau lahan.
- (2) Walikota berwenang untuk menetapkan ketentuan pengawasan bangunan pada lingkungan khusus atau lingkungan yang dikecualikan dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan pendapat tim ahli bangunan.

Pasal 132

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh pengawas yang sudah mendapat izin dari Dinas.
- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan agar menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.
- (3) Petugas Dinas berwenang untuk :
- a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat;
 - b. memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS;
 - c. memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, demikian pula alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatan umum;
 - d. memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila:
 - 1) pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan; dan
 - 2) peringatan tertulis dari Dinas tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Bagian Ketiga

Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 133

- (1) Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, Pasal 32, Pasal 38, Pasal 48, Pasal 57, Pasal 67 dan Pasal 114, ditetapkan oleh Walikota.
- (2) Masa kerja tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah 1 (satu) tahun, kecuali masa kerja Tim Ahli Bangunan Gedung fungsi khusus diatur lebih lanjut oleh menteri.
- (3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat *ad hoc*, independen, objektif, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (4) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan/landsekap,

lingkungan, tata ruang dalam/interior serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedungnya.

- (5) Rekrutmen Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dilakukan secara terbuka/transparan, dengan mengutamakan tenaga ahli setempat.

Pasal 134

- (1) Pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.
- (2) Pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung berupa hasil pengkajian objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan unsur klarifikasi dari bangunan gedung termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial dan budaya.

Bagian Keempat

Pemanfaatan

Paragraf 1

Umum

Pasal 135

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (3) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.
- (5) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13 dan Pasal 14 Peraturan Daerah ini.
- (6) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (7) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Paragraf 2

SLF Bangunan Gedung

Pasal 136

- (1) Dinas menerbitkan SLF terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 ayat (4) sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) Pemberian SLF bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.

- (3) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (4) Prosedur dan tata cara penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 137

- (1) Pemilik bangunan sebelum memanfaatkan bangunan, wajib mengajukan permohonan SLF.
- (2) Persyaratan permohonan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. berita acara pemeriksaan dari Dinas;
 - b. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as built drawing*); dan
 - c. fotokopi IMB.
- (3) Apabila berdasarkan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2), sudah sesuai dengan IMB, Dinas menerbitkan SLF.
- (4) Apabila berdasarkan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditemukan perubahan bentuk bangunan dan/atau pemanfaatan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB maka pemilik diwajibkan segera mengajukan permohonan IMB yang baru kepada Walikota.

Pasal 138

- (1) Untuk bangunan yang telah ada, khususnya bangunan umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan oleh Dinas dengan ketentuan:
 - a. untuk bangunan gedung setiap 5 (lima) tahun sekali; dan
 - b. untuk bangun-bangunan setiap 1 (satu) tahun sekali.
- (3) Atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Dinas mengadakan penelitian mengenai syarat-syarat administrasi maupun teknis.
- (4) Dinas memberikan SLF apabila bangunan yang diperiksa telah memenuhi persyaratan teknis dan administratif.

Pasal 139

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh Pemerintah Daerah dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, dan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya, berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung sesuai dengan IMB gedung.
- (2) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan SLF kepada Pemerintah Daerah paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku SLF berakhir.
- (3) SLF bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 140

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas Dinas dapat meminta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan SLF beserta lampirannya.
- (2) Dinas dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila pemilik bangunan tidak memiliki SLF dan/atau bangunan penggunaannya tidak sesuai dengan SLF.
- (3) Penghentian penggunaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan terlebih dahulu memberikan surat peringatan tertulis.
- (4) Apabila pemilik bangunan tidak mengindahkan surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Dinas dapat mencabut SLF.
- (5) Tata cara pencabutan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 3

Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 141

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (3) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan SLF yang ditetapkan oleh Walikota.
- (4) Dalam hal pemeliharaan menggunakan penyedia jasa pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pengadaan jasa pemeliharaan bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.
- (5) Hubungan kerja antara penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 142

Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 ayat (2) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4

Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 143

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa

perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (2) Hubungan kerja antara penyedia jasa perawatan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (4) Rencana teknis perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.
- (5) 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 Walikota.
- (6) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perawatan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 144

Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143 ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Pasal 145

- (1) Pelaksanaan konstruksi pada kegiatan perawatan mengikuti ketentuan dalam Pasal 117 sampai dengan Pasal 132 .
- (2) Hasil kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143 ayat (1) dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan SLF yang ditetapkan oleh Walikota.

Paragraf 5

Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung

Pasal 146

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan sertifikat laik fungsi.
- (3) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dicatat dalam bentuk laporan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 147

- (1) Dalam hal pemeriksaan secara berkala menggunakan tenaga penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 146 ayat (1) maka lingkup pelayanan jasa pengkajian teknis bangunan gedung harus meliputi :
 - a. pemeriksaan dokumen administratif, 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.
- (2) Hubungan kerja antara penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.

Paragraf 6 Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung Pasal 148

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan pada saat pengajuan perpanjangan SLF dan/atau adanya laporan dari masyarakat.
- (2) Dinas melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Bagian Kelima Pelestarian

Paragraf 1 Umum Pasal 149

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang harus dilaksanakan secara tertib administrasi dan dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pelestarian, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (3) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau pemerintah dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi kegiatan perbaikan, pemugaran, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.

- (5) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 2
Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan
Pasal 150

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan merupakan bangunan gedung 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.
- (2) Pemilik, masyarakat, pemerintah daerah dan/atau pemerintah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam skala lokal atau setempat ditetapkan dengan Keputusan Walikota setelah mendapat pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (4) Bangunan gedung dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik.
- (5) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.
- (6) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat ditinjau secara berkala setiap 5 (lima) tahun sekali.

Pasal 151

- (1) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 149 berdasarkan klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas klasifikasi utama, madya dan pratama.
- (3) Klasifikasi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.
- (4) Klasifikasi madya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk asli eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya.
- (5) Klasifikasi pratama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya serta dengan tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.

- (6) Penetapan klasifikasi dilakukan oleh Walikota sesuai dengan kriteria berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Pasal 152

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 150 dan Pasal 151.
- (2) Identifikasi dan dokumentasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya meliputi:
 - a. identifikasi umur bangunan gedung, sejarah kepemilikan, sejarah penggunaan, nilai arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologinya, serta nilai arkeologisnya;
 - b. dokumentasi gambar teknis dan foto bangunan gedung serta lingkungannya.

Paragraf 3

Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan Pasal 153

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 149 ayat (2) dilakukan oleh pemilik dan atau pengguna sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal bangunan gedung dan atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan, maka pemanfaatannya harus sesuai dengan ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Dalam hal bangunan gedung dan atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dialihkan haknya kepada pihak lain, pengalihan haknya harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam hal bangunan gedung dan atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dialihkan fungsinya, maka fungsi yang baru harus memperhatikan kesesuaian bangunannya dengan klasifikasinya.
- (5) Setiap pemilik dan atau pengguna bangunan gedung dan atau lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan atau lingkungannya sesuai dengan klasifikasinya.

Pasal 154

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

Pasal 155

- (1) Pelaksanaan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung atau pihak lain yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Khusus untuk pelaksanaan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dibuat rencana teknis pelestarian bangunan gedung yang disusun dengan mempertimbangkan prinsip perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

Pasal 156

- (1) Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan merupakan kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
- (2) Pelaksanaan pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 117 dan Pasal 130.
- (3) Pelaksanaan pemugaran harus memperhatikan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3), perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak dan metode pelaksanaan, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.
- (4) Penambahan bangunan baru pada bangunan cagar budaya klasifikasi madya dan pratama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 151 ayat (2), harus memperhatikan ketentuan yang berlaku.

Pasal 157

Dalam hal pemanfaatan terhadap bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan tidak dilaksanakan sesuai ketentuan dalam Pasal 153, Pasal 154, Pasal 155 dan Pasal 156, maka Walikota berwenang untuk :

- a. menghentikan pemanfaatan dan/atau kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemugaran terhadap bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan, untuk selanjutnya dilakukan pengkajian terhadap rencana pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, dan pemugaran oleh Tim Ahli Bangunan Gedung dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. memberikan sanksi administratif dan/atau sanksi pidana kepada pemilik dan/atau pengguna sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Keenam Pembongkaran

Paragraf 1 Umum Pasal 158

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

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

Paragraf 2
Penetapan Pembongkaran
Pasal 159

- (1) Dinas 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. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan ruang gedung dan/atau lingkungannya; dan
 - c. tidak memiliki izin mendirikan bangunan.
- (3) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan b ditetapkan oleh Walikota berdasarkan hasil pengkajian teknis dari Dinas dalam bentuk rekomendasi.
- (4) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3), kecuali untuk rumah tinggal tunggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (5) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang ditetapkan oleh Walikota.
- (6) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman teknis berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 3
Pelaksanaan Pembongkaran
Pasal 160

- (1) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan untuk merobohkan bangunannya;
- (2) Permohonan merobohkan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi penjelasan tertulis:
 - a. tujuan atau alasan merobohkan bangunan;
 - b. cara merobohkan bangunan; dan
 - c. hal-hal lain yang secara teknis dianggap perlu.
- (3) Permohonan merobohkan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan secara tertulis kepada Walikota oleh perorangan atau badan/lembaga.
- (4) Permohonan merobohkan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dilengkapi dengan dokumen perencanaan perobohan bangunan.

Pasal 161

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan yang menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dibuat oleh penyedia jasa perencanaan teknis.
- (2) Perencanaan merobohkan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. mekanisme perobohan bangunan; dan
- b. pengawasan pelaksanaan perobohan bangunan.

Pasal 162

- (1) Dinas mengadakan penelitian atas perencanaan merobohkan bangunan yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi, teknik dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat diajukannya perencanaan merobohkan bangunan.
- (2) Dinas memberikan rekomendasi aman atas rencana merobohkan bangunan apabila perencanaan merobohkan bangunan yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan.

Pasal 163

- (1) Pekerjaan merobohkan bangunan dimulai paling lama 5 (lima) hari kerja setelah Surat Ketetapan Pembongkaran diterima.
- (2) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan berdasarkan dokumen perencanaan perobohan bangunan yang disahkan dalam rekomendasi dari Dinas.

Pasal 164

- (1) Selama pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik harus menempatkan Surat Ketetapan Pembongkaran bangunan beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pengawasan.
- (2) Dinas dalam rangka pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berwenang:
 - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan pembongkaran bangunan;
 - b. memeriksa perlengkapan dan peralatan yang digunakan untuk merobohkan bangunan atau bagian-bagian bangunan yang dirobuhkan sesuai dengan persyaratan yang dituangkan dalam rekomendasi Dinas; dan
 - c. melarang perlengkapan, peralatan, dan cara yang digunakan untuk merobohkan bangunan yang berbahaya bagi pekerja, masyarakat sekitar dan lingkungan, serta memerintahkan mentaati cara-cara yang telah dituangkan dalam rekomendasi Dinas.

Pasal 165

- (1) Apabila dalam pelaksanaan pembongkaran ternyata menimbulkan dampak, maka kegiatan pembongkaran harus dihentikan sementara dan dilakukan pengkajian ulang oleh Dinas untuk mendapatkan rekomendasi lebih lanjut.
- (2) Segala akibat yang ditimbulkan dari pelaksanaan pembongkaran menjadi tanggungjawab pemilik dan/atau pelaksana.

BAB VII PERAN MASYARAKAT

Bagian Pertama

Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 166

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung

- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan
- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan
- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung.
- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Walikota terhadap :
 - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
 - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.

Pasal 167

Walikota wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 166 ayat (5), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Pasal 168

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

Pasal 169

- (1) Dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah laporan masyarakat diterima instansi yang berwenang wajib menindaklanjuti laporan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 168 ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.
- (2) Penyampaian hasil tindak lanjut laporan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja

Bagian Kedua
**Pemberian Masukan terhadap Penyusunan
dan/atau Penyempurnaan Peraturan,
Pedoman, dan Standar Teknis
Pasal 170**

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

Bagian Ketiga
Penyampaian Pendapat dan
Pertimbangan
Pasal 171

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

Pasal 172

- (1) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 133 dan Pasal 134 atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh pemerintah daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan pemerintah daerah.
- (2) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

Bagian Keempat
Pelaksanaan Gugatan Perwakilan
Pasal 173

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

Pasal 174

Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah:

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

mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

BAB VIII
PEMBINAAN PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG
Pasal 175

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

Pasal 176

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 175 ayat (1) dilakukan dengan penyusunan dan penyebarluasan Peraturan Daerah, pedoman, petunjuk dan standar teknis di bidang bangunan gedung.
- (2) Penyebarluasan Peraturan Daerah, pedoman, petunjuk dan standar teknis di bidang bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.

Pasal 177

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 175 ayat (1) kepada penyelenggaraan bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan, sosialisasi, diseminasi dan pelatihan.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 175 ayat (1) dilakukan melalui pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.

Pasal 178

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

- a. pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
- b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
- c. program penataan bangunan dan lingkungannya yang aman, sehat dan serasi.

Pasal 179

- (1) Pemerintah daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan daerah di bidang bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan IMB gedung dan SLF bangunan gedung, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemerintah daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

BAB IX
SISTEM INFORMASI DAN DATA
Pasal 180

Pemerintah Daerah mengembangkan sistem informasi dan data penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun bangunan dalam suatu sistem database dan sistem informasi yang efektif, transparan, dan akuntabel.

Pasal 181

- (1) Pemerintah daerah mengelola data dan informasi mengenai penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun bangunan.
- (2) Pemutakhiran data dan informasi dilakukan secara periodik dan didokumentasikan secara resmi, sebagai dokumen publik.
- (3) Pemerintah daerah menyusun dan mengembangkan sistem informasi dan data penyelenggaraan bangunan gedung serta menyelenggarakan pengumpulan, pengolahan, analisis, penyimpanan, penyajian, dan penyebaran data mengenai :
 - a. Rencana tata ruang dan bangunan;
 - b. Penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
 - c. SLF; dan
 - d. Penetapan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan.
- (4) Data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan oleh setiap orang dan/atau masyarakat dengan tetap memperhatikan kepentingan Pemerintah Daerah.

Pasal 182

- (1) Pemerintah daerah membangun jaringan informasi penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun bangunan dapat bekerjasama dengan pihak lain.
- (2) Sistem informasi dan data penyelenggaraan bangunan gedung harus dapat diakses dengan mudah dan cepat oleh seluruh pengguna data.
- (3) Setiap orang atau badan yang memanfaatkan dan menyelenggarakan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib menyampaikan data dan informasi kepada pemerintah daerah selambat-lambatnya 60 hari kerja sejak dimulainya pemanfaatan bangunan gedung.

BAB X
SANKSI ADMINISTRASI

Bagian Pertama

Umum

Pasal 183

- (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;

- f. pencabutan IMB;
 - g. pembekuan SLF bangunan gedung;
 - h. pencabutan SLF bangunan gedung; atau
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan 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.

Bagian Kedua
Pada Tahap Pembangunan
Pasal 184

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 14 ayat (6), Pasal 21 ayat (4), Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 35 ayat (1), Pasal 36 ayat (1), Pasal 117 ayat (2), Pasal 143 ayat (5), dan Pasal 156 ayat (2) 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 Daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh 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 185

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 20 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 Ketiga
Pada Tahap Pemanfaatan
Pasal 186

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 14 ayat (3), Pasal 34 ayat (1), Pasal 135 ayat (2) sampai dengan ayat (4), Pasal 139 ayat (2), Pasal 141 ayat (1), Pasal 153 ayat (2) dan ayat (5), 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 SLF.
- (3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan SLF.
- (4) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan 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.

BAB XI
KETENTUAN PENYIDIKAN
Pasal 187

- (1) Pejabat PPNS di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Wewenang PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindak pidana atas pelanggaran Peraturan Daerah;
 - b. melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
 - c. menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. melakukan penyitaan benda atau surat;
 - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
 - f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - g. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari Penyidik POLRI bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui Penyidik POLRI memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka atau keluarganya; dan/atau
 - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.
- (3) Dalam pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), PPNS wajib menyusun berita acara atas setiap tindakan pemeriksaan tempat kejadian, saksi, dan tersangka, serta melaporkan hasilnya kepada Walikota.

Pasal 188

Dalam melaksanakan kewenangan sebagai PPNS sebagaimana dimaksud dalam Pasal

188/187, PPNS wajib menyerahkan hasil penyidikan kepada Penuntut Umum melalui Penyidik POLRI.

BAB XII
KETENTUAN PIDANA
Pasal 189

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) diancam dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

Pasal 190

- (1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini sehingga mengakibatkan bangunan gedung tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda.
- (2) Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 1% (satu per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
 - b. pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 2% (dua per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup;
 - c. pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 3% (tiga per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan matinya orang lain.

Pasal 191

Selain tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 189 dan Pasal 190, dapat dikenakan pidana lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB XIII
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 192

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka:

- a. Permohonan ijin yang diajukan dan diterima sebelum tanggal berlakunya Peraturan Daerah ini dan masih dalam proses penyelesaian, diproses berdasarkan ketentuan yang lama;
- b. IMB yang sudah diterbitkan berdasarkan ketentuan yang lama tetapi ijin penggunaannya belum diterbitkan, berlaku ketentuan yang lama.
- c. Bangunan gedung yang belum memiliki IMB gedung dari pemerintah daerah, harus mengajukan ijin mendirikan bangunan gedung dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 193

Bangunan gedung yang telah berdiri dan belum memiliki SLF wajib memiliki SLF paling lambat 3 (tiga) tahun sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 194

Peraturan pelaksanaan Peraturan Daerah ini, dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) tahun sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 195

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 12 Tahun 2000 tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2000 Nomor 31 Seri D) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 196

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Semarang
pada tanggal 20 Agustus 2009

WALIKOTA SEMARANG

ttd

H. SUKAWI SUTARIP

Diundangkan di Semarang
pada tanggal 30 Desember 2009

Plt. **SEKRETARIS DAERAH KOTA SEMARANG**

ttd

Hj. HARINI KRISNIATI

Kepala Dinas Sosial, Pemuda dan Olah Raga
Kota Semarang

LEMBARAN DAERAH KOTA SEMARANG TAHUN 2009 NOMOR 10

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN DAERAH KOTA SEMARANG

NOMOR 5 TAHUN 2009
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Kota Semarang sebagai Ibukota Provinsi Jawa Tengah mengalami perkembangan pertumbuhan pembangunan yang sangat pesat menuju Kota Metropolitan. Meningkatnya kegiatan pembangunan tersebut berakibat meningkatnya permasalahan pembangunan di kota Semarang yang disebabkan oleh meningkatnya pertumbuhan penduduk dan perkembangan aktivitas masyarakat serta perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang mendorong laju pembangunan semakin pesat.

Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini dimaksudkan sebagai alat kendali sekaligus pedoman dalam suatu proses pembangunan agar tercipta tertib bangunan di kota Semarang.

Bangunan merupakan unsur penting dalam pembinaan dan pembentukan karakter fisik lingkungan, sehingga sesuai dengan skalanya tertib bangunan merupakan unsur dari tertib lingkungan serta bagian di dalam mewujudkan terciptanya tertib perkotaan.

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

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

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

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai penyempurnaan dari Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 12 Tahun 2000 tentang Bangunan serta pengaturan lebih lanjut pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan wewenang, tanggung jawab dan kewajiban ,pelaksanaan tentang fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, sistem informasi dan data dan sangsi.

Pengaturan wewenang, tanggung jawab dan kewajiban dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar memperjelas wewenang, tanggung jawab dan kewajiban walikota dalam penyelenggaraan bangunan.

Pengaturan fungsi bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar bangunan gedung yang didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung dapat memenuhi persyaratan baik administratif maupun teknis bangunan gedungnya dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya. Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi bangunan gedung lebih efektif dan efisien, fungsi bangunan gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.

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

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

Bagi pemerintah daerah sendiri, dengan diketahuinya persyaratan administratif bangunan gedung oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan bangunan gedung, menjadi suatu kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik.

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

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

Dengan dipenuhinya persyaratan teknis bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, maka diharapkan kegagalan konstruksi maupun kegagalan bangunan gedung dapat dihindari, sehingga pengguna bangunan dapat hidup lebih tenang dan sehat, rohaniyah dan jasmaniah yang akhirnya dapat lebih baik dalam erkeluarga, bekerja, bermasyarakat dan bernegara.

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

Pelaksanaan peran masyarakat yang diatur dalam Peraturan Daerah ini juga tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang organisasi kemasyarakatan, sedangkan pelaksanaan gugatan perwakilan yang merupakan salah satu bentuk peran

masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung juga mengacu pada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan gugatan perwakilan.

Pengaturan peran masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi pengguna dan masyarakat di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai ketentuan dasar pelaksanaan pemerintah daerah dalam melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik.

Pembinaan dilakukan untuk pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, serta yang dilaksanakan dengan penguatan kapasitas penyelenggara bangunan gedung.

Penyelenggaraan bangunan gedung tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung, dan pelaksanaannya juga berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Penegakan hukum menjadi bagian yang penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan ekses di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan ketentuan perundang-undangan lain. Mengenai sanksi pidana, tata cara pengenaan sanksi pidana dilaksanakan dengan tetap mengikuti ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Berdasarkan pertimbangan hal-hal tersebut di atas, maka perlu membentuk Peraturan Daerah Kota Semarang tentang tentang Bangunan Gedung.

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan lebih dari satu fungsi adalah apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan/atau fungsi khusus. Bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain adalah bangunan gedung rumah-toko (rukoko), atau bangunan gedung rumah-kantor (rukan), atau bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran, bangunan gedung mal-perhotelan, dan sejenisnya.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

- a. bangunan gedung perkantoran, yaitu meliputi : perkantoran swasta, perkantoran niaga, dan sejenisnya.
- b. bangunan gedung perdagangan, yaitu meliputi : Pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal, dan sejenisnya.
- c. bangunan gedung perindustrian, yaitu meliputi : industri kecil, industri sedang, industri besar/berat, dan sejenisnya.
- d. bangunan gedung perhotelan, yaitu meliputi : hotel, motel, hostel, penginapan, dan sejenisnya.
- e. bangunan gedung wisata dan rekreasi.
- f. bangunan gedung terminal , yaitu meliputi: stasiun kereta api, terminal bus, halte bus, terminal udara, pelabuhan laut, dan sejenisnya.
- g. bangunan gedung tempat penyimpanan , yaitu meliputi: gudang, gedung tempat parkir dan sejenisnya.
- h. bangunan menara telekomunikasi adalah tower yang digunakan sebagai alat bantu telekomunikasi.
- i. bangunan pertandaan adalah konstruksi yang digunakan sebagai sarana periklanan.

Ayat (4)

- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan , yaitu meliputi: sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, sekolah tinggi/universitas , dan sejenisnya.
- b. bangunan gedung pelayanan kesehatan, yaitu meliputi : puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit kelas A, B, dan C, dan sejenisnya.
- c. bangunan gedung kebudayaan, yaitu meliputi : museum, gedung kesenian, dan sejenisnya.
- d. bangunan gedung laboratorium.
- e. bangunan gedung pelayanan umum, yaitu meliputi : terminal, stasiun, bandara, dan sejenisnya.

Ayat (5)

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

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

Ayat (6)

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

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

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

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

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

Ayat (2)

Klasifikasi bangunan sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.

Klasifikasi bangunan tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana. Klasifikasi bangunan khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.

Ayat (3)

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

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

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

Ayat (4)

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

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

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

Ayat (5)

Zonasi gempa yang ada di Indonesia berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa terdiri dari Zona I sampai dengan Zona VI, atau yang ditetapkan dalam pedoman/standar teknis.

Ayat (6)

Lokasi padat pada umumnya lokasi yang terletak di daerah perdagangan/pusat kota, lokasi sedang pada umumnya terletak di daerah permukiman, sedangkan lokasi renggang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan.

Ayat (7)

Penetapan klasifikasi ketinggian didasarkan pada jumlah lantai bangunan gedung, yang ditetapkan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota.

Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian: bangunan rendah (jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai bangunan gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai), dan bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).

Ayat (8)

Bangunan gedung negara adalah 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. Penyelenggaraan bangunan gedung negara di samping mengikuti ketentuan Peraturan Daerah ini, juga secara lebih rinci diatur oleh Menteri;

Bangunan gedung milik yayasan, organisasi masyarakat, dan organisasi sosial politik adalah bangunan gedung yang pengadaannya dibiayai dan dimiliki oleh yayasan, organisasi masyarakat, dan organisasi sosial politik

tersebut untuk melakukan kegiatannya; Bangunan gedung milik badan usaha adalah bangunan gedung milik suatu perusahaan berbadan hukum yang pengadaannya dibiayai perusahaan tersebut dan digunakan untuk melakukan kegiatan usahanya; dan yang dimaksud Bangunan gedung milik perorangan adalah bangunan gedung yang pengadaannya dibiayai oleh perorangan untuk keperluan perorangan tersebut.

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

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

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

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

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

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

Status hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk, dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Ayat (2)

Perjanjian tertulis ini menjadi pegangan dan harus ditaati oleh kedua belah pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur hukum perjanjian.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pada saat memproses perizinan bangunan gedung, pemerintah daerah mendaftarkan sekaligus mendaftarkan bangunan gedung dalam *database* bangunan gedung.

Kegiatan pendataan bangunan gedung dimaksudkan untuk tertib administratif pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, serta sistem informasi bangunan gedung di pemerintah daerah.

Data yang diperlukan meliputi data umum, data teknis, data status/riwayat, dan gambar *legger* bangunan gedung, dalam bentuk formulir isian yang disediakan oleh pemerintah daerah.

Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi dilakukan guna mengetahui kekayaan aset negara, keperluan perencanaan dan pengembangan, dan pemeliharaan serta pendapatan Pemerintah/pemerintah daerah.

Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi tersebut meliputi data umum, data teknis, dan data status/riwayat lahan dan/atau bangunannya.

Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini tidak dimaksudkan untuk penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan gedung.

Kegiatan pendataan dilakukan secara periodik setiap lima tahun sekali dan/atau sesuai dengan kebutuhan, dan untuk keperluan itu pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh pemerintah daerah dalam melakukan pendataan bangunan gedung.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Dalam hal kepemilikan bangunan gedung dan/atau bagian dari bangunan gedung baik horizontal maupun vertikal disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Izin mendirikan bangunan gedung merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, yang menjadi alat pengendali penyelenggaraan bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Sebelum mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung, setiap orang harus sudah memiliki surat keterangan rencana kota yang diperoleh secara cepat dan tanpa biaya.

Surat keterangan rencana kota diberikan oleh pemerintah daerah berdasarkan gambar peta lokasi tempat bangunan gedung yang akan didirikan oleh pemilik.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku pada suatu lokasi/kawasan, seperti keterangan tentang:

- daerah rawan gempa/tsunami;
- daerah rawan longsor;
- daerah rawan banjir;
- tanah pada lokasi yang tercemar (*brown field area*);
- kawasan pelestarian; dan/atau
- kawasan yang diberlakukan arsitektur tertentu.

Ayat (6)

Persyaratan-persyaratan yang tercantum dalam keterangan rencana kota, selanjutnya digunakan sebagai ketentuan oleh pemilik dalam menyusun

rencana teknis bangunan gedungnya, di samping persyaratan-persyaratan teknis lainnya sesuai fungsi dan klasifikasinya.

Pasal 21

Ayat (1)

Huruf a

- i. Dalam hal pemohon juga adalah penguasa/pemilik tanah, maka yang dilampirkan adalah sertifikat kepemilikan tanah (yang dapat berupa HGB, HGU, hak pengelolaan, atau hak pakai) atau tanda bukti penguasaan/kepemilikan lainnya. Untuk tanda bukti yang bukan dalam bentuk sertifikat tanah, diupayakan mendapatkan fatwa penguasaan/ kepemilikan dari instansi yang berwenang.
- ii. Dalam hal pemohon bukan penguasa/pemilik tanah, maka dalam permohonan mendirikan bangunan gedung yang bersangkutan harus terdapat persetujuan dari pemilik tanah, bahwa pemilik tanah menyetujui pemilik bangunan gedung untuk mendirikan bangunan gedung dengan fungsi yang disepakati, yang tertuang dalam surat perjanjian pemanfaatan tanah antara calon pemilik bangunan gedung dengan pemilik tanah. Perjanjian tertulis tersebut harus dilampiri fotocopy tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah.

Huruf b

Data pemilik bangunan gedung meliputi nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, dll.

Huruf c

Rencana teknis disusun oleh penyedia jasa perencanaan konstruksi sesuai kaidah-kaidah profesi atau oleh ahli dapat berdasarkan keterangan rencana kabupaten/kota untuk lokasi yang bersangkutan serta persyaratan-persyaratan administrative dan teknis yang berlaku sesuai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang akan didirikan.

Rencana teknis yang dilampirkan dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung berupa pengembangan rencana bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal cukup prarencana bangunan gedung.

Huruf d

Hasil analisis mengenai dampak lingkungan hanya untuk bangunan gedung yang mempunyai dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.

Dalam hal dampak penting tersebut dapat diatasi secara teknis, maka cukup dengan UKL dan UPL.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan diinformasikan kepada pemilik bangunan gedung beserta besarnya biaya yang harus dibayar untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung. Sedangkan bagi permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang belum/ tidak memenuhi persyaratan juga harus diinformasikan kepada pemohon untuk diperbaiki/dilengkapi.

Proses perizinan bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mendapatkan pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung.

Proses perizinan bangunan gedung-tertentu harus mendapatkan pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan melalui proses dengar pendapat publik.

Proses perizinan bangunan gedung-tertentu fungsi khusus harus mendapat pengesahan dari Pemerintah serta pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan melalui proses dengar pendapat publik.

Dalam pemberian izin mendirikan bangunan gedung fungsi khusus, Pemerintah dalam melakukan pemeriksaan, penilaian, dan persetujuan tetap berkoordinasi dengan pemerintah daerah, termasuk proses mendapatkan pertimbangan pendapat tim ahli bangunan gedung dan pendapat publik, serta penetapan besarnya biaya izin mendirikan bangunan gedung.

Ayat (4)

Izin mendirikan bangunan gedung merupakan salah satu prasyarat utama yang harus dipenuhi oleh pemilik bangunan gedung dalam mengajukan permohonan kepada instansi/perusahaan yang berwenang untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kota seperti penyambungan jaringan listrik, jaringan air minum, jaringan telepon.

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan mudah adalah kemudahan persyaratan dan pelayanan pengajuan IMB

Yang dimaksud dengan akurat adalah ketepatan dan kebenaran terhadap dokumen perijinan

Yang dimaksud dengan tepat waktu adalah proses penerbitan perijinan IMB sesuai dengan standar pelayanan yang ditetapkan

Yang dimaksud transparan adalah keterbukaan dalam proses penerbitan IMB termasuk dalam hal pengenaan biaya tidak diperbolehkan adanya pungutan selain retribusi yang telah ditetapkan

Pasal 23

Ayat (1)

Yang dimaksud sengketa hukum adalah sengketa yang sudah dilaporkan secara tertulis dan terdaftar resmi pada kepolisian

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Yang dimaksud dengan bangunan sementara atau darurat adalah bedeng, bangsal kerja dan kelengkapannya untuk pelaksanaan pembangunan. Dan dalam waktu paling lama 30 hari kalender setelah bangunan selesai, bangunan sederhana atau darurat tersebut sudah harus dibongkar.

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Ayat (1)

Fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan lokasi sebagai akibat perubahan RTRW , RDTRK, dan/atau RTBL dilakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali untuk rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun, sejak pemberitahuan penetapan rencana tata ruang oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Ayat (1)

Penetapan KDB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan.

Penetapan KDB dibedakan dalam tingkatan KDB tinggi (lebih besar dari 60% sampai dengan 100%), sedang (30% sampai dengan 60%), dan rendah (lebih kecil dari 30%). Untuk daerah/kawasan padat dan/atau pusat kota dapat ditetapkan KDB tinggi dan/atau sedang, sedangkan untuk daerah/kawasan renggang dan/atau fungsi resapan ditetapkan KDB rendah.

Penetapan KDB dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung; keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/atau tsunami; kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi; kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran; kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi; keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar

Penetapan KDB dimaksudkan pula untuk memenuhi persyaratan keamanan misalnya pertimbangan keamanan pada daerah istana kepresidenan, sehingga ketinggian bangunan gedung di sekitarnya tidak boleh melebihi ketinggian

tertentu. Juga untuk pertimbangan keselamatan penerbangan, sehingga untuk bangunan gedung yang dibangun di sekitar pelabuhan udara tidak diperbolehkan melebihi ketinggian tertentu.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Daya dukung lingkungan adalah kemampuan lingkungan untuk menampung kegiatan dan segala akibat/dampak yang ditimbulkan yang ada di dalamnya, antara lain kemampuan daya resapan air, ketersediaan air bersih, volume limbah yang ditimbulkan, dan transportasi.

Pasal 34

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam hal pemilik tanah memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum, misalnya untuk taman atau prasarana/sarana publik lainnya, maka pemilik bangunan dapat diberikan kompensasi/insentif oleh pemerintah daerah.

Kompensasi dapat berupa kelonggaran KLB (bukan KDB), sedangkan insentif dapat berupa keringanan pajak atau retribusi.

Pasal 35

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Penetapan KLB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan.

Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian: bangunan rendah (jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai bangunan gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai), dan bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 36

Ayat (1)

Dalam mendirikan, merehabilitasi, merenovasi seluruh atau sebagian dan/atau memperluas bangunan gedung, pemilik tidak diperbolehkan

melanggar melampaui jarak bebas minimal yang telah ditetapkan dalam surat keterangan rencana kabupaten/kota untuk kaveling/persil/kawasan yang bersangkutan berdasarkan RTRW , RDTRK, dan/atau RTBL.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Letak garis sempadan bangunan gedung terluar untuk daerah di sepanjang jalan, diperhitungkan berdasarkan lebar daerah milik jalan dan peruntukan lokasi, serta diukur dari batas daerah milik jalan.

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

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

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

Penetapan garis sempadan bangunan gedung yang terletak di sepanjang pantai, yang selanjutnya disebut sempadan pantai, dapat digolongkan dalam:

- 1) kawasan pantai budidaya/non-lindung, perhitungan garis sempadan pantai didasarkan pada tingkat kelandaian/keterjalan pantai.
- 2) kawasan pantai lindung, garis sempadan pantainya minimal 100 m dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.

Letak garis sempadan bangunan gedung terluar untuk daerah sepanjang jalan kereta api dan jaringan tegangan tinggi, mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

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

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

Ayat (4)

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

Pertimbangan kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi.

Pertimbangan kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran.

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

Ayat (5)

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

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 37

Ayat (1)

Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

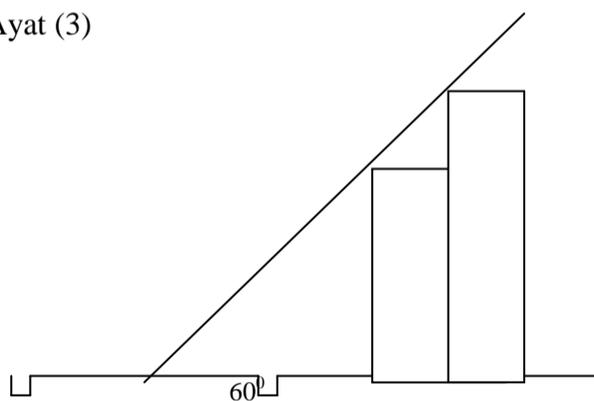
Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)



Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Cukup jelas

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Elemen lansekap adalah benda atau tumbuhan yang merupakan bagian pengisian dan pembentuk taman

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan dampak penting adalah perubahan yang sangat mendasar pada suatu lingkungan yang diakibatkan oleh suatu kegiatan.

Bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan adalah bangunan gedung yang dapat menyebabkan:

- a. perubahan pada sifat-sifat fisik dan/atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut peraturan perundang-undangan;
- b. perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui berdasarkan pertimbangan ilmiah;
- c. terancam dan/atau punahnya spesies-spesies yang langka dan/atau endemik, dan/atau dilindungi menurut peraturan perundang-undangan atau kerusakan habitat alaminya;
- d. kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (seperti hutan lindung, cagar alam, taman nasional, dan suaka margasatwa) yang ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan;
- e. kerusakan atau punahnya benda-benda dan bangunan gedung peninggalan sejarah yang bernilai tinggi;
- f. perubahan areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi;
- g. timbulnya konflik atau kontroversi dengan masyarakat dan/atau pemerintah.

Pasal 53

Cukup jelas

Pasal 54

Cukup jelas

Pasal 55

Cukup jelas

Pasal 56

Cukup jelas

Pasal 57

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan prasarana dan sarana umum seperti jalur jalan dan/atau jalur hijau, daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, dan/atau menara telekomunikasi, dan/atau menara air.

Yang dimaksud dengan pihak yang berwenang adalah pihak/instansi yang bertanggung jawab dalam penyelenggaraan prasarana dan sarana yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 58

Cukup jelas

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas

Pasal 61

Cukup jelas

Pasal 62

Ayat (1)

Analisis teristik adalah analisis yang mencakup komponen-komponen secara aktual desain gambarnya termasuk menghitung karakteristik yang dipengaruhi oleh kemiringan lahan, susunan struktur tanah (sondir) dan kondisi lingkungannya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 63

Cukup jelas

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas

Pasal 66

Cukup jelas

Pasal 67

Cukup jelas

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Ayat (1)

Sistem proteksi pasif adalah sistem/alat pencegahan kebakaran yang dipasang pada bangunan yang tidak bisa dipindah-pindahkan dan bekerja secara otomatis

Sistem proteksi aktif adalah sistem/alat pencegahan bahaya kebakaran yang bisa dipindah-pindah dan penggunaannya harus diaktifkan oleh manusia

Geometri ruang adalah bentuk dan komposisi ruang.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 70

Cukup jelas

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas

Pasal 74

Cukup jelas

Pasal 75

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Bagian bangunan adalah struktur fisik suatu bangunan seperti atap, dinding, lantai dan sebagainya.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas

Pasal 80

Cukup jelas

Pasal 81

Cukup jelas

Pasal 82

Cukup jelas

Pasal 83

Cukup jelas

Pasal 84

Cukup jelas

Pasal 85

Cukup jelas

Pasal 86

Ayat (1)

Pencahayaan alami dapat berupa bukaan pada bidang dinding, dinding tembus cahaya, dan/atau atap tembus cahaya.

Pencahayaan buatan merupakan pencahayaan yang bersumber dari sumber

daya buatan.

Pencahayaan darurat yang berupa lampu darurat dipasang pada lobby dan koridor;

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Tingkat iluminasi atau tingkat pencahayaan pada suatu ruangan pada umumnya didefinisikan sebagai tingkat pencahayaan rata-rata pada bidang kerja.

Yang dimaksud dengan bidang kerja adalah bidang horizontal imajiner yang terletak 0,75 m di atas lantai pada seluruh ruangan.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Cukup jelas

Pasal 87

Cukup jelas

Pasal 88

Cukup jelas

Pasal 89

Cukup jelas

Pasal 90

Cukup jelas

Pasal 91

Cukup jelas

Pasal 92

Cukup jelas

Pasal 93

Cukup Jelas

Pasal 94

Cukup jelas

Pasal 95

Cukup jelas
Pasal 96

Cukup jelas
Pasal 97

Cukup jelas
Pasal 98

Cukup jelas.
Pasal 99

Cukup jelas
Pasal 100

Cukup jelas
Pasal 101

Cukup jelas
Pasal 102

Cukup jelas
Pasal 103

Cukup jelas
Pasal 104

Cukup jelas.
Pasal 105

Cukup jelas
Pasal 106

Cukup jelas
Pasal 107

Cukup jelas
Pasal 108

Cukup jelas
Pasal 109

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Yang termasuk aspek lingkungan : fisika-kimia biologi, sosial ekonomi budaya, kesehatan masyarakat.

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 110

Ayat (1)

Kegiatan pengawasan bersifat melekat pada setiap kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 111

Ayat (1)

Perencanaan pembangunan bangunan gedung adalah kegiatan penyusunan rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan persyaratan teknis yang ditetapkan sebagai pedoman dalam pelaksanaan dan pengawasan pembangunan

Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung adalah kegiatan pendirian, penambahan, perubahan, atau pemugaran konstruksi bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disusun.

Pengawasan pembangunan bangunan gedung adalah kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan hasil akhir pekerjaan atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Kaidah pembangunan yang berlaku memungkinkan sistem pembangunan seperti disain dan bangun (*design build*), bangun guna serah (*build, operate, and transfer/BOT*), dan bangun milik guna (*build, own, operate/BOO*).

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan perjanjian tertulis adalah akta otentik yang memuat ketentuan mengenai hak dan kewajiban setiap pihak, jangka waktu berlakunya perjanjian, dan ketentuan lain yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang .

Kesepakatan perjanjian sebagaimana dimaksud diatas harus memperhatikan fungsi bangunan gedung dan bentuk pemanfaatannya, baik keseluruhan maupun sebagian.

Ayat (6)

Persetujuan rencana teknis bangunan gedung dalam bentuk izin mendirikan bangunan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan asas kelayakan administrasi dan teknis, prinsip pelayanan prima, serta tata laksana pemerintahan yang baik.

Perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan harus dilakukan oleh dan/atau atas persetujuan perencana teknis bangunan gedung, dan diajukan terlebih dahulu kepada instansi yang berwenang untuk mendapatkan pengesahan.

Untuk bangunan gedung fungsi khusus izin mendirikannya ditetapkan oleh Pemerintah setelah berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah.

Pasal 112

Ayat (1)

Rencana teknis untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana dapat disiapkan oleh pemilik bangunan gedung dengan tetap memenuhi persyaratan sebagai dokumen perencanaan teknis untuk mendapatkan pengesahan dari pemerintah daerah.

Rumah deret sederhana adalah rumah deret yang terdiri lebih dari dua unit hunian tidak bertingkat yang konstruksinya sederhana dan menyatu satu sama lain.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 113

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Bangunan yang sifatnya sementara adalah bangunan yang dimanfaatkan dalam keadaan darurat dan untuk kegiatan yang sifatnya mendukung selama ada kegiatan pelaksanaan konstruksi.

Pasal 114

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Tim ahli dibentuk berdasarkan kapasitas dan kemampuan Pemerintah Daerah untuk membantu memberikan nasihat dan pertimbangan profesional atas rencana teknis bangunan gedung umum atau tertentu.

Ayat (3)

Untuk bangunan gedung fungsi khusus, rencana teknisnya harus mendapatkan pertimbangan dari tim ahli terkait sebelum disetujui oleh instansi yang berwenang dalam pembinaan teknis bangunan gedung fungsi khusus.

Ayat (4)

Keberadaan tim ahli bangunan gedung disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung yang memerlukan nasihat dan pertimbangan profesional, dapat mencakup ahli di luar disiplin bangunan gedung sepanjang diperlukan, bersifat independen, objektif, dan tidak terdapat konflik kepentingan.

Pasal 115

Cukup jelas

Pasal 116

Cukup jelas

Pasal 117

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Perbaikan, perubahan, dan/atau pemugaran bangunan gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung.

Tingkat kerusakan bangunan gedung dapat berupa kerusakan ringan, kerusakan sedang, atau kerusakan berat.

Tingkat kerusakan ringan adalah kerusakan terutama pada komponen non struktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dinding partisi/pengisi.

Tingkat kerusakan sedang adalah kerusakan pada sebagian komponen struktural, seperti struktur atap, lantai dan sejenisnya.

Tingkat kerusakan berat adalah kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan.

Pasal 118

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dokumen pelaksanaan adalah dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan, termasuk gambar-gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) yang merupakan bagian dari dokumen ikatan kerja.

Pemeriksaan kelengkapan adalah pemeriksaan dokumen pelaksanaan pekerjaan dengan memeriksa ada atau tidak lengkapnya dokumen berdasarkan standar hasil karya perencanaan dan kebutuhan untuk

pelaksanaannya.

Pemeriksaan kebenaran adalah pemeriksaan dokumen pelaksanaan pekerjaan atas dasar akurasi gambar rencana, perhitungan-perhitungan dan kesesuaian dengan kondisi lapangan.

Keterlaksanaan kontruksi adalah kondisi yang menggambarkan apakah bagian-bagian tertentu dan/atau seluruh bagian bangunan gedung yang dibuat rencana teknisnya dapat dilaksanakan sesuai dengan kondisi di lapangan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Kegiatan masa pemeliharaan kontruksi meliputi pelaksanaan uji coba operasi bangunan gedung dan kelengkapannya, pelatihan tenaga operator yang diperlukan, dan penyiapan buku pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung dan kelengkapannya.

Ayat (5)

Kegiatan masa pemeliharaan kontruksi meliputi pelaksanaan uji coba operasi bangunan gedung dan kelengkapannya, pelatihan tenaga operator yang diperlukan, dan penyiapan buku pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung dan kelengkapannya.

Ayat (6)

Dalam hal pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa kontruksi, pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi juga dilakukan terhadap dokumen lainnya yang dimuat dalam dokumen ikatan kerja.

Ayat (7)

Pedoman pengoperasian dan pemeliharaan adalah petunjuk teknis pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung (*manual operation and maintenance*).

Pasal 119

Cukup jelas

Pasal 120

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Contoh konstruksi pengamanan antara lain jaring penangkal jatuhnya benda-benda.

Pasal 121

Cukup jelas

Pasal 122

Cukup jelas

Pasal 123

Cukup jelas

Pasal 124

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan pekerjaan tertentu adalah pekerjaan yang memerlukan keahlian khusus, seperti pengelasan, pemasangan batu tempel pada bangunan gedung tinggi

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 125

Cukup jelas

Pasal 126

Cukup jelas

Pasal 127

Cukup jelas

Pasal 128

Cukup jelas.

Pasal 129

Cukup jelas

Pasal 130

Ayat (1)

Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh pemilik atau dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan pelaksanaan konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Kegiatan manajemen konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pemerintah daerah 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.

Pemerintah daerah dapat melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan konstruksi bangunan gedung yang memiliki indikasi pelanggaran terhadap izin mendirikan bangunan gedung dan/atau pelaksanaan konstruksi yang membahayakan lingkungan.

Ayat (2)

Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh pemilik atau dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan pelaksanaan konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Kegiatan manajemen konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pemerintah daerah 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.

Pemerintah daerah dapat melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan konstruksi bangunan gedung yang memiliki indikasi pelanggaran terhadap

izin mendirikan bangunan gedung dan/atau pelaksanaan konstruksi yang membahayakan lingkungan.

Ayat (3)

Hasil kegiatan manajemen konstruksi bangunan gedung berupa laporan kegiatan pengendalian kegiatan perencanaan teknis, pengendalian pelaksanaan konstruksi, pengawasan pelaksanaan konstruksi, dan laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Manajemen Konstruksi digunakan untuk pelaksanaan pekerjaan konstruksi bangunan gedung yang memiliki :

- jumlah lantai di atas 4 lantai,
- luas total bangunan di atas 5.000 m²,
- bangunan fungsi khusus,
- keperluan untuk melibatkan lebih dari 1 (satu) penyedia jasa perencanaan konstruksi, maupun penyedia jasa pelaksanaan konstruksi, dan/atau
- waktu pelaksanaan lebih dari 1 (satu) tahun anggaran (*multiyears project*).

Ayat (4)

Pemeriksaan kelaikan fungsi dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi, sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung.

Apabila pengawasannya dilakukan oleh pemilik, maka pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh aparat pemerintah daerah berdasarkan laporan pemilik kepada pemerintah daerah bahwa bangunan gedungnya telah selesai dibangun.

Pasal 131

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan yang bertanggungjawab atas bangunan adalah pemilik bangunan atau pelaksana pembangunan bangunan.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan lingkungan khusus adalah lingkungan bangunan yang diberlakukan ketentuan khusus. Contoh : bangunan militer, pelabuhan, bandar udara.

Yang dimaksud dengan lingkungan yang dikecualikan adalah lingkungan bangunan di samping diberlakukan ketentuan umum, diberlakukan juga ketentuan khusus. Contoh : bangunan yang dilindungi atau dilestarikan, bangunan di daerah reklamasi.

Pasal 132

Cukup jelas.

Pasal 133

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Masa kerja tim ahli bangunan gedung fungsi khusus yang ditetapkan oleh Menteri disesuaikan dengan kebutuhan dan intensitas permasalahan yang ditangani.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Jumlah anggota tim ahli bangunan gedung ditetapkan ganjil dan jumlahnya disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung dan substansi teknisnya.

Setiap unsur/pihak yang menjadi tim ahli bangunan gedung diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.

Instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung dapat meliputi unsur dinas pemerintah daerah (dinas teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung) dan/atau Pemerintah (departemen teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung, dalam hal pertimbangan teknis untuk bangunan gedung fungsi khusus), serta masing-masing diwakili 1 (satu) orang.

Yang dimaksud dengan masyarakat ahli adalah sekelompok orang yang memiliki keahlian di bidang tertentu, yang mencakup masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung, termasuk masyarakat adat, unsur perguruan tinggi masing-masing dari perguruan tinggi pemerintah dan perguruan tinggi swasta.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 134

Ayat (1)

Yang dimaksud tidak menghambat proses pelayanan perizinan adalah pertimbangan teknis diberikan tanpa harus menambah waktu yang telah ditetapkan dalam prosedur atau ketentuan perizinan.

Ayat (2)

Penilaian terhadap pemenuhan persyaratan teknis tata bangunan dan lingkungan dilakukan minimal terhadap dokumen prarencana bangunan gedung.

Penilaian terhadap pemenuhan persyaratan teknis keandalan bangunan gedung dilakukan minimal terhadap dokumen pengembangan rencana bangunan gedung.

Pasal 135

Ayat (1)

Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti kaidah secara umum yang objektif, fungsional, prosedural, serta memanfaatkan ilmu

pengetahuan dan teknologi.

Ayat (2)

Yang dimaksud laik fungsi , yaitu berfungsinya seluruh atau sebagian dari bangunan gedung yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan, serta persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud bangunan gedung untuk kepentingan umum misalnya: hotel, perkantoran, mall, apartemen.

Pemilik bangunan gedung dapat mengikuti program pertanggung jawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung, bencana alam, dan/atau huru hara selama pemanfaatan bangunan gedung.

Program pertanggung jawaban antara lain perlindungan terhadap aset dan pengguna bangunan gedung.

Kegagalan bangunan gedung dapat berupa reruntuhan konstruksi dan/atau kebakaran.

Ayat (5)

Suatu bangunan gedung dinyatakan laik fungsi apabila telah dilakukan pengkajian teknis terhadap pemenuhan seluruh persyaratan teknis bangunan gedung, dan Pemerintah Daerah mengesahkannya dalam bentuk sertifikat laik fungsi

Ayat (6)

Pemeriksaan secara berkala dilakukan pemilik bangunan gedung melalui pengkaji teknis sebagai persyaratan untuk mendapatkan atau perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 136

Ayat (1)

Persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung merupakan hasil pemeriksaan akhir bangunan gedung sebelum dimanfaatkan telah memenuhi persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.

Untuk bangunan gedung yang dari hasil pemeriksaan kelaikan fungsinya tidak memenuhi syarat, tidak dapat diberikan sertifikat laik fungsi, dan harus diperbaiki dan/atau dilengkapi sampai memenuhi persyaratan kelaikan fungsi.

Dalam hal rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret dibangun oleh pengembang, sertifikat laik fungsi harus diurus oleh pengembang guna memberikan jaminan kelaikan fungsi bangunan gedung kepada pemilik dan/atau pengguna.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 137

Cukup jelas

Pasal 138

Cukup jelas

Pasal 139

Ayat (1)

Untuk rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana tidak diperlukan perpanjangan sertifikat laik fungsi.

Yang dimaksud dengan rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana dalam ketentuan ini adalah rumah tinggal tidak bertingkat dengan total luas lantai maksimal 36 m² dan total luas tanah maksimal 72 m².

Untuk perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung diperlukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh pengkaji teknis bangunan gedung, termasuk kegiatan pemeriksaan terhadap dampak yang ditimbulkan atas pemanfaatan bangunan gedung terhadap lingkungannya sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam izin mendirikan bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Pemberian sertifikat laik fungsi bagi sebagian bangunan gedung hanya dapat diberikan bila unit bangunan gedungnya terpisah secara horisontal atau terpisah secara kesatuan konstruksi.

Ayat (4)

Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung menjadi tanggung jawab pemilik atau pengguna.

Pemerintah daerah 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.

Dalam hal belum terdapat pengkaji teknis bangunan gedung, pengkajian teknis dilakukan oleh pemerintah daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan bangunan gedung.

Pasal 140

Cukup jelas.

Pasal 141

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Untuk bangunan gedung yang menggunakan bahan bangunan yang dapat diserang oleh jamur dan serangga (rayap, kumbang), lingkup

pemeliharaannya termasuk pengawetan bahan bangunan tersebut.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 142

Cukup jelas

Pasal 143

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Kegiatan perawatan bangunan gedung dilakukan agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

Ayat (4)

Perawatan bangunan gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan yang terjadi pada bangunan gedung. Tingkat kerusakan bangunan gedung dapat berupa kerusakan ringan, kerusakan sedang, atau kerusakan berat.

Tingkat kerusakan ringan adalah kerusakan terutama pada komponen non struktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dinding partisi/pengisi.

Tingkat kerusakan sedang adalah kerusakan pada sebagian komponen struktural, seperti struktur atap, lantai dan sejenisnya.

Tingkat kerusakan berat adalah kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Perawatan bangunan gedung yang memiliki kompleksitas teknis tinggi adalah pekerjaan perawatan yang dalam pelaksanaannya menggunakan peralatan berat, peralatan khusus, serta tenaga ahli, dan tenaga trampil.

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 144

Cukup jelas

Pasal 145

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 146

Cukup jelas

Pasal 147

Ayat (1)

Huruf a

Dokumen administratif adalah dokumen yang berkaitan dengan pemenuhan persyaratan administratif misalnya dokumen kepemilikan bangunan gedung, kepemilikan tanah, dan dokumen izin mendirikan bangunan gedung.

Dokumen pelaksanaan adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung misalnya *as built drawings* dan dokumen ikatan kerja.

Dokumen pemeliharaan dan perawatan adalah dokumen hasil kegiatan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung yang meliputi laporan pemeriksaan berkala, laporan pengecekan dan pengujian peralatan dan perlengkapan bangunan gedung, serta laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan bangunan gedung.

Hasil akhir pengkajian teknis bangunan gedung adalah laporan kegiatan pemeriksaan, hasil pengujian, evaluasi, dan kesimpulan tentang kelaikan fungsi bangunan gedung.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Kerangka acuan kerja merupakan pedoman penugasan yang disepakati oleh pemilik dan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung.

Pasal 148

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 149

Ayat (1)

Peraturan perundang-undangan yang terkait adalah Undang-Undang tentang Cagar Budaya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud mengubah , yaitu kegiatan yang dapat merusak nilai cagar budaya bangunan gedung dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan.

Perbaikan, pemugaran dan pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan harus dilakukan dengan memperhatikan nilai sejarah dan keaslian bentuk serta pengamanannya sehingga dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya semula, atau dapat dimanfaatkan sesuai dengan potensi pengembangan lain yang lebih tepat berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 150

Ayat (1)

Dalam hal pada suatu lingkungan atau kawasan terdapat banyak bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan, maka kawasan tersebut dapat ditetapkan sebagai kawasan cagar budaya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Dalam hal pemilik bangunan gedung berkeberatan atas usulan tersebut, Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan masyarakat berupaya memberikan solusi terbaik bagi pemilik bangunan gedung, misalnya memberikan insentif atau membeli bangunan gedung dengan harga yang wajar.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 151

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Dalam hal ini fungsi bangunan gedung tersebut dapat berubah secara terbatas misalnya sebagai museum dan sejenisnya, sepanjang masih dalam batas-batas ketentuan rencana tata ruang.

Ayat (4)

Dalam hal ini fungsi bangunan gedung tersebut dapat berubah sepanjang mendukung tujuan utama pelestarian dan pemanfaatan, tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya, serta sepanjang masih dalam batas-batas ketentuan rencana tata ruang.

Ayat (5)

Dalam hal ini fungsi bangunan gedung tersebut dapat berubah sepanjang mendukung tujuan utama pelestarian dan pemanfaatan, tidak menghilangkan nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya, serta sepanjang masih dalam batas-batas ketentuan rencana tata ruang.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 152

Ayat (1)

Dalam melakukan identifikasi dan dokumentasi, Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah mendorong peran masyarakat yang peduli terhadap pelestarian bangunan gedung.

Ayat (2)

Identifikasi dan dokumentasi dilakukan dengan memanfaatkan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, misalnya sistem informasi geografis, komputerisasi, dan teknologi digital.

Pasal 153

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dalam pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan, misalnya untuk bangunan gedung klasifikasi utama, maka secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan di sini antara lain adalah peraturan perundang-undangan di bidang benda cagar budaya.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Perlindungan bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan meliputi kegiatan memelihara, merawat, memeriksa secara berkala, dan/atau memugar agar tetap laik fungsi sesuai dengan klasifikasinya.

Pasal 154

Cukup jelas.

Pasal 155

Cukup jelas

Pasal 156

Cukup jelas

Pasal 157

Cukup jelas.

Pasal 158

Ayat (1)

Pertimbangan keamanan dan keselamatan dimaksudkan terhadap kemungkinan risiko yang timbul akibat kegiatan pembongkaran bangunan gedung yang berakibat kepada keselamatan masyarakat dan kerusakan lingkungannya, pemilik bangunan gedung dapat mengikuti program pertanggungjawaban.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 159

Ayat (1)

Laporan dari masyarakat mengikuti ketentuan tentang peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Walikota menetapkan status bangunan gedung dapat dibongkar setelah mendapatkan hasil pengkajian teknis bangunan gedung yang dilaksanakan secara profesional, independen dan objektif.

Ayat (4)

Dikecualikan bagi rumah tinggal tunggal, khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat.

Kedalaman dan keluasan tingkatan pengkajian teknis sangat bergantung pada kompleksitas dan fungsi bangunan gedung

Ayat (5)

Rencana teknis pembongkaran bangunan gedung termasuk gambar-gambar rencana, gambar detail, rencana kerja dan syarat-syarat pelaksanaan pembongkaran, jadwal pelaksanaan, serta rencana pengamanan lingkungan.

Pelaksanaan pembongkaran yang memakai peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang telah mendapatkan sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 160

Cukup jelas

Pasal 161

Cukup jelas

Pasal 162

Ayat (1)

Mengenai batasan waktu dan rencana merobohkan bangunan gedung akan diatur melalui Standar Pelayanan Minimal SPM

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 163

Cukup jelas

Pasal 164

Cukup jelas

Pasal 165

Cukup jelas

Pasal 166

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

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

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

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 167

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

Pasal 168

Ayat (1)

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

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

Mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung seperti merusak,

memindahkan, dan/atau menghilangkan peralatan dan perlengkapan bangunan gedung.

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

Ayat (2)

Instansi yang berwenang adalah instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban.

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 169

Cukup jelas

Pasal 170

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 171

Ayat (1)

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 teknis tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 172

Ayat (1)

Pendapat dan pertimbangan masyarakat yang dimaksud berkaitan dengan:

- a. keselamatan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat akibat dampak/bencana yang mungkin timbul;
- b. keamanan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan rasa aman dalam melakukan aktivitasnya;
- c. kesehatan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan kesehatan dan endemik; dan/atau
- d. kemudahan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan mobilitas masyarakat dalam melakukan aktivitasnya, dan pelestarian nilai-nilai sosial budaya setempat.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 173

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

Pasal 174

Cukup jelas

Pasal 175

Cukup jelas

Pasal 176

Cukup jelas

Pasal 177

Cukup jelas

Pasal 178

Ketentuan pemberdayaan masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan bangunan gedung oleh pemerintah daerah dituangkan dalam peraturan daerah.

Butir a

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

Butir b

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

Butir c

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

Yang dimaksud dengan bangunan dan lingkungan yang :

- a. Aman adalah secara struktur bangunan memenuhi persyaratan teknis bangunan.
- b. Sehat adalah memenuhi persyaratan kesehatan.
- c. Serasi adalah selaras dengan tata ruang dan estetika kota.

Pasal 179

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pengawasan oleh masyarakat mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

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

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

Pasal 180

Cukup jelas

Pasal 181

Cukup jelas.

Pasal 182

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan pihak lain adalah pihak diluar pemerintah daerah.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 183

Cukup jelas.

Pasal 184

Cukup jelas.

Pasal 185

Cukup jelas

Pasal 186

Cukup jelas

Pasal 187

Cukup jelas.

Pasal 188

Cukup jelas

Pasal 189

Cukup jelas

Pasal 190

Cukup jelas

Pasal 191

Cukup jelas

Pasal 192

Cukup jelas

Pasal 193

Cukup jelas

Pasal 194

Cukup jelas

Pasal 195

Cukup jelas

Pasal 196

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA SEMARANG NOMOR 35