



WALIKOTA MADIUN
PROVINSI JAWA TIMUR
SALINAN
PERATURAN DAERAH KOTA MADIUN
NOMOR 7 TAHUN 2015
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA MADIUN,

- Menimbang** :
- a. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung untuk menjamin keselamatan, keamanan dan kenyamanan bagi penghuni dan lingkungannya;
 - b. bahwa dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada huruf a, maka Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 03 Tahun 2010 tentang Bangunan dipandang sudah tidak sesuai lagi dengan kondisi saat ini sehingga perlu diganti;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat** :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 45);

3. 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 2013);
4. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3689);
6. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

10. Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1982 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3244);
11. 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);
12. 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);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4593);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2011 tentang Manajemen Rekayasa, Analisis Dampak, serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5221);

17. Peraturan Presiden Nomor 5 Tahun 2010 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2010-2014;
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/M/2006 Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
19. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 02 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintahan Kota Madiun (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2008 Nomor 1/D);
20. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 04 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan dengan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 03 Tahun 2013 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 04 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2013 Nomor 1/D);
21. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 05 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Inspektorat, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dan Lembaga Teknis Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 04 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 05 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Inspektorat, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dan Lembaga Teknis Daerah (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2013 Nomor 2/D);
22. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 02 Tahun 2009 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kota Madiun (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2009 Nomor 1/E);
23. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 06 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Madiun Tahun 2010-2030 (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2011 Nomor 2/E, Tambahan Lembaran Daerah Kota Madiun Nomor 5);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA MADIUN
dan
WALIKOTA MADIUN

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Madiun.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Madiun.
3. Walikota adalah Walikota Madiun.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah DPRD Kota Madiun.
5. Dinas Pekerjaan Umum adalah Dinas Pekerjaan Umum Kota Madiun.
6. Pejabat yang ditunjuk adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Madiun.
7. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
8. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.

9. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
10. Keterangan Rencana Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kota pada lokasi tertentu.
11. Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota Madiun kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
12. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
13. Garis Sempadan Bangunan Gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenankannya didirikan bangunan gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
14. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB, adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
15. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB, adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

16. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH, adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/ daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
17. Koefisien Tapak Basemen, yang selanjutnya disingkat KTB, adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
18. 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.
19. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota, yang selanjutnya disebut RTRW, adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
20. Rencana Detail Tata Ruang, yang selanjutnya disebut RDTR, adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
21. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
22. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat RTBL, adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

23. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan bangunan gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
24. 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.
25. 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 .
26. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
27. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung.
28. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
29. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.

30. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
31. 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.
32. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
33. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
34. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
35. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
36. Pengguna Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
37. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/ manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.

38. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG, adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
39. 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.
40. 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.
41. 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 Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
42. 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.

43. 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.
44. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
45. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
46. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.

BAB II

MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Maksud dari Peraturan Daerah ini adalah sebagai acuan pengaturan dan pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 3

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:

- a. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;

- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 4

- (1) Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi:
 - a. ketentuan mengenai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
 - b. persyaratan bangunan gedung;
 - c. penyelenggaraan bangunan gedung;
 - d. TABG;
 - e. peran masyarakat; dan
 - f. pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung;
- (2) Untuk bangunan gedung fungsi khusus, dalam hal persyaratan, penyelenggaraan dan pembinaan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 5

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung meliputi persyaratan mengenai:
 - a. fungsi dan penetapan fungsi bangunan gedung;
 - b. klasifikasi bangunan gedung; dan
 - c. perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung.
- (2) Setiap orang atau badan hukum termasuk instansi pemerintah, dalam penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memenuhi persyaratan teknis yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 6

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bangunan gedung fungsi hunian, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
 - b. bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
 - c. bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
 - d. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya; dan
 - e. bangunan gedung fungsi khusus dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat risiko bahaya tinggi.
- (3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kedua

Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 7

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) 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 6 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng, dan bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, bangunan gedung tempat penyimpanan, dan bangunan gedung tempat penangkaran atau budidaya.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, dan bangunan gedung pelayanan umum.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (6) Bangunan gedung lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:
 - a. bangunan rumah dengan toko (ruko);
 - b. bangunan rumah dengan kantor (rukan);
 - c. bangunan gedung mall, apartemen perkantoran, perhotelan dan sejenisnya.

Pasal 8

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi:
 - a. bangunan gedung sederhana;
 - b. bangunan gedung tidak sederhana; dan
 - c. bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi:
 - a. bangunan permanen;
 - b. bangunan semi permanen; dan
 - c. bangunan darurat atau sementara.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi:
 - a. tingkat risiko kebakaran tinggi,
 - b. tingkat risiko kebakaran sedang; dan
 - c. tingkat risiko kebakaran rendah;
- (5) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa di wilayah daerah berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang yaitu:
 - a. zona I/minor ;
 - b. zona II/minor ;
 - c. zona III/sedang ;
 - d. zona IV/sedang ;
 - e. zona V/kuat ; dan
 - f. zona VI/kuat.
- (6) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi:
 - a. bangunan gedung di lokasi padat;
 - b. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
 - c. bangunan gedung di lokasi renggang.
- (7) Klasifikasi berdasarkan ketinggian bangunan gedung meliputi:
 - a. bangunan gedung bertingkat rendah, dengan jumlah lantai 1 (satu) sampai 4 (empat) lantai;

- b. bangunan gedung bertingkat sedang, dengan jumlah lantai 5 (lima) sampai 8 (delapan) lantai;
 - c. bangunan gedung bertingkat tinggi, lebih dari 8 (delapan) lantai.
- (8) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi:
- a. bangunan gedung milik negara;
 - b. bangunan gedung milik perorangan; dan
 - c. bangunan gedung milik badan usaha.

Pasal 9

- (1) Penentuan klasifikasi bangunan gedung atau bagian dari gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada bangunan gedung.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (3) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung melalui pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- (4) Pemerintah Daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, dalam izin mendirikan bangunan gedung berdasarkan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.

Bagian Ketiga

Perubahan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 10

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.

- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam izin mendirikan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.
- (5) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung.

BAB IV

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 11

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. IMB.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi:
 - a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri dari:
 1. persyaratan peruntukan lokasi;
 2. intensitas bangunan gedung;
 3. arsitektur bangunan gedung;
 4. pengendalian dampak lingkungan untuk bangunan gedung tertentu;
 5. rencana tata bangunan dan lingkungan; dan
 6. analisis dampak lalu lintas untuk bangunan gedung tertentu yang pembangunannya akan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan, ketertiban, dan kelancaran lalu lintas dan angkutan jalan.

- b. persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri dari:
1. persyaratan keselamatan;
 2. persyaratan kesehatan;
 3. persyaratan kenyamanan; dan
 4. persyaratan kemudahan.

Bagian Kedua

Persyaratan Administratif

Paragraf 1

Status Hak Atas Tanah

Pasal 12

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan di atas tanah yang jelas kepemilikannya, baik milik sendiri atau milik pihak lain.
- (2) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.
- (3) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Paragraf 2

Status Kepemilikan Bangunan gedung

Pasal 13

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.

- (2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (3) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (4) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada walikota untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
- (5) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) oleh pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.

Pasal 14

- (1) Kegiatan pendataan untuk bangunan gedung baru dilakukan bersamaan dengan proses IMB untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh pemerintah daerah dalam melakukan pendataan bangunan gedung.
- (3) Berdasarkan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah mendaftarkan bangunan gedung tersebut untuk keperluan sistem informasi bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 3

Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 15

Pemberian IMB diselenggarakan berdasarkan prinsip:

- a. prosedur yang sederhana, mudah, dan aplikatif;
- b. pelayanan yang cepat, terjangkau, dan tepat waktu;

- c. keterbukaan informasi bagi masyarakat dan dunia usaha; dan
- d. aspek rencana tata ruang, kepastian status hukum pertanahan, keamanan dan keselamatan, serta kenyamanan.

Pasal 16

- (1) Walikota memanfaatkan pemberian IMB untuk:
 - a. pengawasan, pengendalian, dan penertiban bangunan;
 - b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
 - c. mewujudkan bangunan yang fungsional sesuai dengan tata bangunan dan serasi dengan lingkungannya; dan
 - d. syarat penerbitan sertifikasi laik fungsi bangunan.
- (2) Pemilik IMB mendapat manfaat untuk:
 - a. pengajuan sertifikat laik jaminan fungsi bangunan; dan
 - b. memperoleh pelayanan utilitas umum seperti pemasangan/penambahan jaringan listrik, air minum, hydrant, telepon, dan gas.

Pasal 17

- (1) Pemohon mengajukan permohonan IMB kepada Walikota.
- (2) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bangunan gedung; atau
 - b. bangunan bukan gedung.
- (3) IMB bangunan gedung atau bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa pembangunan baru, merehabilitasi/renovasi, atau pelestarian/pemugaran.

Pasal 18

- (1) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a berfungsi sebagai:
 - a. hunian;
 - b. keagamaan;
 - c. usaha;
 - d. sosial dan budaya; dan
 - e. ganda/campuran.
- (2) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana dan rumah tinggal tidak sederhana.
- (3) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas mesjid/mushola, gereja, vihara, klenteng, pura, dan bangunan pelengkap keagamaan.
- (4) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri atas perkantoran komersial, pasar modern, ruko, rukan, mal/supermarket, hotel, restoran, dan lain-lain sejenisnya.
- (5) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri atas bangunan olahraga, bangunan pemakaman, bangunan kesenian/kebudayaan, bangunan pasar tradisional, bangunan terminal/halte bus, bangunan pendidikan, bangunan kesehatan, kantor pemerintahan, bangunan panti jompo, panti asuhan, dan lain-lain sejenisnya.
- (6) Fungsi ganda/campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e terdiri atas hotel, apartemen, mal/*shopping center*, *sport hall*, dan/atau hiburan.

Pasal 19

Bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf b terdiri atas:

- a. pelataran untuk parkir, lapangan tenis, lapangan basket, lapangan golf, dan lain-lain sejenisnya;

- b. pondasi, pondasi tangki, dan lain-lain sejenisnya;
- c. pagar tembok/besi dan tanggul/turap, dan lain-lain sejenisnya;
- d. septic tank/bak penampungan bekas air kotor, dan lain-lain sejenisnya;
- e. sumur resapan, dan lain-lain sejenisnya;
- f. teras tidak beratap atau tempat pencucian, dan lain-lain sejenisnya;
- g. dinding penahan tanah, dan lain-lain sejenisnya;
- h. jembatan penyeberangan orang, jembatan jalan perumahan, dan lain-lain sejenisnya;
- i. penanaman tangki, landasan tangki, bangunan pengolahan air, gardu listrik, gardu telepon, menara, tiang listrik/telepon, dan lain-lain sejenisnya;
- j. kolam renang, kolam ikan air deras, dan lain-lain sejenisnya; dan
- k. gapura, patung, bangunan reklame, monumen, dan lain-lain sejenisnya.

Pasal 20

- (1) Pemohon mengajukan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 melengkapi persyaratan dokumen:
 - a. administrasi; dan
 - b. rencana teknis.
- (2) Persyaratan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah;
 - b. data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi dan topografi);
 - c. data pemilik bangunan;
 - d. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa;
 - e. surat pemberitahuan pajak terhutang bumi dan bangunan (SPPT-PBB) tahun berkenaan; dan

- f. dokumen analisis mengenai dampak dan gangguan terhadap lingkungan, atau upaya pemantauan lingkungan (UPL)/upaya pengelolaan lingkungan (UKL) bagi yang terkena kewajiban.
- (3) Persyaratan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. gambar rencana/arsitektur bangunan;
 - b. gambar sistem struktur;
 - c. gambar sistem utilitas;
 - d. perhitungan struktur dan/atau bentang struktur bangunan disertai hasil penyelidikan tanah bagi bangunan 2 (dua) lantai atau lebih;
 - e. perhitungan utilitas bagi bangunan gedung bukan hunian rumah tinggal; dan
 - f. data penyedia jasa perencanaan.
- (4) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disesuaikan dengan klasifikasi bangunan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut tentang mekanisme dan persyaratan permohonan IMB diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 21

- (1) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu.
- (2) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan penilaian/evaluasi oleh Dinas Pekerjaan Umum untuk dijadikan bahan persetujuan pemberian IMB.
- (3) Walikota menetapkan retribusi IMB berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Penilaian/evaluasi dokumen dan penetapan retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) paling lambat 7 (tujuh) hari kerja.

- (5) Penilaian/evaluasi dokumen dan penetapan retribusi IMB untuk bangunan yang pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak terhadap masyarakat dan lingkungan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja.

Pasal 22

- (1) Pemohon membayar retribusi IMB berdasarkan penetapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) ke kas daerah.
- (2) Pemohon menyerahkan tanda bukti pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Walikota.

Pasal 23

- (1) Walikota menerbitkan permohonan IMB paling lambat 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanda bukti pembayaran retribusi IMB diterima.
- (2) Walikota dapat melimpahkan sebagian kewenangan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu.

Pasal 24

- (1) Pelaksanaan pembangunan bangunan yang telah memiliki IMB harus sesuai dengan persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
 - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan koefisien tapak basement (KTB) yang diizinkan, apabila membangun di bawah permukaan tanah;

- d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
- e. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum yang diizinkan;
- f. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum yang diizinkan;
- g. koefisien daerah hijau (KDH) minimum yang diwajibkan;
- h. ketinggian bangunan maksimum yang diizinkan;
- i. jaringan utilitas kota; dan
- j. keterangan lainnya yang terkait

Pasal 25

- (1) Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dan tidak memiliki IMB yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukkan, dan penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dilakukan pemutihan.
- (2) Pemutihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan hanya 1 (satu) kali.

Pasal 26

- (1) Pengawasan dan pengendalian terhadap penyelenggaraan bangunan dilaksanakan oleh Dinas Pekerjaan Umum.
- (2) Kegiatan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan fungsi bangunan, persyaratan teknis bangunan, dan keandalan bangunan.
- (3) Kegiatan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi peninjauan lokasi, pengecekan informasi atas pengaduan masyarakat, dan peneraan sanksi.

Pasal 27

- (1) Pemerintah daerah melaksanakan sosialisasi kepada masyarakat dalam pemberian IMB antara lain terkait dengan:
 - a. keterangan rencana kota;

- b. persyaratan yang perlu dipenuhi pemohon;
 - c. tata cara proses penerbitan IMB sejak permohonan diterima sampai dengan penerbitan IMB; dan
 - d. teknis perhitungan dalam penetapan retribusi IMB.
- (2) Keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a antara lain berisi persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2).

Pasal 28

- (1) Walikota melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pemberian IMB di daerah.
- (2) Walikota melakukan pembinaan pemberian IMB di daerah.
- (3) Pembinaan Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa pengembangan, pemantauan, dan evaluasi pemberian IMB.
- (4) Walikota melaporkan pemberian IMB kepada Gubernur dengan tembusan kepada Menteri.
- (5) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) disampaikan paling sedikit 1 (satu) kali dalam setahun.

Paragraf 4

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

Pasal 29

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

- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti standar teknis dan pedoman yang terkait.

Bagian Ketiga

Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 30

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

Paragraf 2

Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 31

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, persyaratan arsitektur bangunan gedung, persyaratan pengendalian dampak lingkungan, dan persyaratan pengendalian dampak lalu lintas.

Paragraf 3

Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan

Gedung

Pasal 32

- (1) Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

Pasal 33

- (1) Setiap mendirikan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung di atas, dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.

Pasal 34

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

Pasal 35

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk KDB maksimal.
- (3) Persyaratan ketinggian maksimal ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai maksimal.
- (4) Penetapan KDB didasarkan pada luas kavling/persil, peruntukan atau fungsi lahan, dan daya dukung lingkungan.
- (5) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur kota.

- (6) 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 minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
 - a. garis sempadan bangunan 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) Pemerintah Daerah menetapkan Garis Sempadan Muka Bangunan Gedung, Garis Sempadan Samping dan Garis Sempadan Belakang Bangunan Gedung, Garis Sempadan untuk Perairan Umum, Jaringan Umum, Lapangan Umum serta kepentingan umum lainnya.
- (4) Dalam kawasan-kawasan yang belum ditetapkan dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zoning, Bangunan Gedung yang telah ditetapkan keberadaannya dalam kawasan campuran, untuk klasifikasi bangunan gedung itu dapat ditetapkan garis-garis Sempadan bagi fungsi bangunan gedung yang terbesar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (5) Walikota dapat memberikan pembebasan antara garis Sempadan Muka Bangunan Gedung dan Garis Sempadan Pagar untuk mendirikan Gardu Kebun yang terbuka, Pergola-pergola dan bangunan semacam, yang merupakan bagian dari perlengkapan kebun.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan besaran jarak bebas bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 37

- (1) Jalan-jalan yang ada di Daerah terdiri dari 3 (tiga) jenis jalan:
 - a. jalan arteri;
 - b. jalan kolektor;
 - c. jalan lokal.
- (2) Jarak Garis Sempadan untuk jenis jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan sebagai berikut:
 - a. garis sempadan pagar/damija:
 1. jalan arteri, sepanjang 11 m dihitung dari as jalan (atau yang berfungsi sebagai jalan arteri);
 2. jalan kolektor, sepanjang 8 m dihitung dari as jalan atau yang berfungsi sebagai jalan kolektor);
 3. jalan lokal, sepanjang 3 m dihitung dari as jalan.
 - b. garis sempadan bangunan/dawasja untuk tempat tinggal:
 1. jalan arteri, sepanjang 18 m dihitung dari as jalan (atau sepanjang 7 m dari garis pagar depan);
 2. jalan kolektor, sepanjang 14 m dihitung dari as jalan (atau sepanjang 5-6 m dari garis pagar depan);

3. jalan lokal, sepanjang 6 m dihitung dari as jalan (atau sepanjang 3 m dari garis pagar depan).
- c. garis sempadan bangunan/dawasja untuk Perkantoran, Industri/Gudang:
1. jalan arteri, sepanjang 21 m dihitung dari as jalan (atau sepanjang 10 m dari garis pagar depan);
 2. jalan kolektor, sepanjang 16 m dihitung dari as jalan (atau sepanjang 8 m dari garis pagar depan);
 3. jalan lokal, sepanjang 9 m dihitung dari as jalan (atau sepanjang 6 m dari garis pagar depan).
- d. Garis Sempadan Bangunan/Dawasja untuk Ruko:
1. jalan arteri, sepanjang 13,50 m dihitung dari as jalan (atau sepanjang 2,50 m-4 m dari garis pagar depan);
 2. jalan kolektor, sepanjang 10,50 m dihitung dari as jalan (atau sepanjang 2,50 m-4 m dari garis pagar depan);
 3. jalan lokal, sepanjang 5,50 m dihitung dari as jalan (atau sepanjang 2,50 m dari garis pagar depan).
- (3) Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan dengan memperhatikan situasi dan kondisi Daerah.

Paragraf 4

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 38

Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

Pasal 39

- (1) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (2) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dan arsitektur 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, dan mempertimbangkan pendapat publik.

Pasal 40

- (1) Tata ruang dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang dalam.
- (3) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.
- (4) Pertimbangan keandalan bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan tata ruang dalam.

Pasal 41

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau 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.

Paragraf 5

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 42

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 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.
- (3) Kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang tidak mengganggu atau tidak menimbulkan dampak besar dan penting perlu dilengkapi dengan UKL/UPL. Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL).
- (4) Kegiatan yang memerlukan AMDAL, UKL dan UPL disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan oleh instansi yang berwenang.

Paragraf 6

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 43

- (1) RTBL merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut RTRW dan/atau RDTR, digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan.
- (2) RTBL memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

Pasal 44

- (1) RTBL disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah, Swasta, 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 :
 - a. perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru, dan/atau pelestarian untuk kawasan terbangun;
 - b. kawasan yang dilindungi dan dilestarikan;
 - c. kawasan baru yang potensial berkembang; dan/atau
 - d. kawasan yang bersifat campuran.
- (3) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.

Paragraf 7

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

Pasal 45

Bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum, dan pada Daerah Hantaran Udara Listrik Tegangan Tinggi atau Ekstra Tinggi atau Ultra Tinggi dan/atau Menara Telekomunikasi dan/atau Menara Air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) pengajuan permohonan IMB dilakukan setelah mendapat persetujuan dari pihak yang berwenang.

Pasal 46

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

- c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - d. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan;
 - b. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
 - e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan Bangunan Gedung di bawah dan/atau di atas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan pencemaran;
 - d. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
 - f. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
 - e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (4) Pembangunan Bangunan Gedung pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
 - b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
 - c. khusus menara telekomunikasi harus mengikuti peraturan perundang-undangan mengenai pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi;

- d. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
 - e. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.
- (5) IMB untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) selain memperhatikan ketentuan dalam Pasal 11, Pasal 12 dan Pasal 13, wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (6) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum mengikuti standar teknis yang berlaku.

Bagian Keempat

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 47

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Paragraf 2

Persyaratan Keselamatan

Pasal 48

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Pasal 49

- (1) Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Kemampuan memikul beban diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dan beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa dan angin.
- (3) Dalam perencanaan struktur bangunan gedung terhadap pengaruh gempa, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dan sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempanya.
- (4) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara detail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembebanan, ketahanan terhadap gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 50

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif.

- (2) 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.
- (3) Penerapan sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.
- (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.

Pasal 51

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Sistem penangkal petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi secara nyata risiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia di dalamnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem penangkal petir mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 52

- (1) Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal dan akrab lingkungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeriksaan dan pemeliharaan instalasi listrik mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 53

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, atau bangunan gedung fungsi khusus harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.
- (2) Pendirian pagar pada halaman muka bangunan harus sesuai dengan ketentuan:
 - a. Ketinggian pagar depan (yang berhubungan dengan jalan umum) disyaratkan setinggi-tingginya 1,75 (satu koma tujuh puluh lima) meter dari dasar halaman datar dan dibuat tembus pandang.
 - b. Pagar depan yang dibuat dari bahan yang tidak tembus pandang (berbentuk masif), maka sekurang-kurangnya 60% (enam puluh per seratus) dari luas bidang pagar harus dibuat tembus pandang.
 - c. Tinggi pagar belakang dan samping setiap bangunan gedung ditetapkan setinggi-tingginya 3 (tiga) meter dari permukaan tanah tertinggi di halaman.
 - d. Dilarang menggunakan pagar kawat berduri sebagai pemisah (pagar) disepanjang jalan-jalan umum.

- e. Dalam hal yang khusus, Walikota berwenang menetapkan syarat-syarat lebih lanjut mengenai susunan, sifat dan tinggi pemagaran halaman.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 3

Persyaratan Kesehatan

Pasal 54

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

Pasal 55

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela dan/atau bukaan permanen yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.

Pasal 56

- (1) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) harus memenuhi ketentuan bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, sarana lain yang dapat dibuka dan/atau dapat berasal dari ruangan yang bersebelahan untuk memberikan sirkulasi udara yang sehat.

- (2) Ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) harus disediakan jika ventilasi alami tidak dapat memenuhi syarat.
- (3) Penerapan sistem ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 57

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (3) Pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.
- (4) Pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan berdasarkan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi yang digunakan, dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.

- (5) 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.
- (6) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 58

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.

Pasal 59

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 60

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Pertimbangan tingkat bahaya air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 61

- (1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada masing-masing bangunan gedung, yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni, dan volume kotoran dan sampah.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.

- (4) Setiap bangunan gedung baru dan/atau perluasan suatu bangunan gedung yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman (rumah tinggal, hotel, losmen, asrama, dan lain-lain) harus dilengkapi dengan ruangan-ruangan kamar mandi dan kakus dengan ketentuan-ketentuan minimum sebagai berikut:
- a. untuk tempat kediaman biasa (rumah biasa):
 1. kapasitas hunian sampai dengan 6 (enam) orang, minimum membutuhkan 1 (satu) kesatuan;
 2. kapasitas hunian lebih dari 6 (enam) orang, minimum membutuhkan 2 (dua) kesatuan;
 - b. untuk tempat kediaman luar biasa (hotel, losmen, asrama dan lain-lain):
 1. kapasitas hunian sampai dengan 10 (sepuluh) orang, minimum membutuhkan 1 (satu) kesatuan;
 2. kapasitas hunian 11 (sebelas) orang sampai dengan 20 (dua puluh) orang, minimum membutuhkan 2 (dua) kesatuan;
 3. kapasitas hunian 21 (dua puluh satu) orang sampai dengan 30 (tiga puluh) orang, minimum membutuhkan 3 (tiga) kesatuan;
 4. kapasitas hunian 31 (tiga puluh satu) orang sampai dengan 40 (empat puluh) orang, minimum membutuhkan 4 (empat) kesatuan;
 5. apabila kapasitas hunian lebih dari 40 (empat puluh) orang maka harus ditambahkan 1 (satu) kesatuan untuk tahapan tiap-tiap 20 (dua puluh) orang.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 62

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 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) Kecuali untuk daerah tertentu, air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Bila belum tersedia jaringan drainase kota ataupun sebab lain yang dapat diterima, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang dibenarkan oleh instansi yang berwenang.
- (5) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 63

- (1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung harus tidak mengandung bahan-bahan berbahaya/ beracun bagi kesehatan, dan aman bagi pengguna bangunan gedung.
- (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) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sampai dengan ayat (4) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4

Persyaratan Kenyamanan

Pasal 64

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

Pasal 65

- (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 antarruang pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 66

- (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 67

- (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) 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.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 68

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung, penyelenggara 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 69

- (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.

Paragraf 5
Persyaratan Kemudahan
Pasal 70

Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan, prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 71

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

Pasal 72

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan. hubungan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (2) berupa bersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut.
- (2) Jumlah, ukuran, dan jenis pintu, dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan besaran ruang, fungsi ruang, dan jumlah pengguna ruang.

- (3) Arah bukaan daun pintu dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan fungsi ruang dan aspek keselamatan.
- (4) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antarruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan pintu dan koridor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 73

- (1) Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antarlantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa tersedianya tangga, ram, lift, tangga berjalan/eskalator, dan/atau lantai berjalan/travelator.
- (2) Jumlah, ukuran, dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan, dan jumlah pengguna ruang, serta keselamatan pengguna bangunan gedung.

Pasal 74

- (1) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lift.
- (2) Jumlah, kapasitas, dan spesifikasi lift sebagai sarana hubungan vertikal dalam bangunan gedung harus mampu melakukan pelayanan yang optimal untuk sirkulasi vertikal pada bangunan, sesuai dengan fungsi dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan gedung yang menggunakan lift harus menyediakan lift kebakaran.
- (4) Lift kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa lift khusus kebakaran atau lift penumpang biasa atau lift barang yang dapat diatur pengoperasiannya sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran.

- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan lift mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 75

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi yang meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi yang dapat menjamin kemudahan pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi dari dalam bangunan gedung secara aman apabila terjadi bencana atau keadaan darurat.
- (2) Penyediaan sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, jumlah dan kondisi pengguna bangunan gedung, serta jarak pencapaian ke tempat yang aman.
- (3) Sarana pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca dan jelas.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau jumlah penghuni dalam bangunan gedung tertentu harus memiliki manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan sarana evakuasi mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 76

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat dan lanjut usia masuk ke dan keluar dari bangunan gedung serta beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman dan mandiri.

- (2) Fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi toilet, tempat parkir, telepon umum, jalur pemandu, rambu dan marka, pintu, ram, tangga, dan lif bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas disesuaikan dengan fungsi, luas, dan ketinggian bangunan gedung.
- (4) Ketentuan tentang ukuran, konstruksi, jumlah fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 77

- (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 beraktivitas 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.

Bagian Keempat

Persyaratan Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat

Pasal 78

- (1) Bangunan gedung semi permanen dan darurat merupakan bangunan gedung yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen dan darurat yang dapat ditingkatkan menjadi permanen.

- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap dapat menjamin keamanan, keselamatan, kemudahan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya.

Bagian Kelima

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan

Bencana Alam

Pasal 79

- (1) Kawasan rawan bencana alam meliputi kawasan rawan tanah longsor, kawasan rawan banjir dan kawasan rawan bencana alam geologi.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memenuhi persyaratan tertentu yang mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.
- (3) Kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.

BAB IV

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Pembangunan

Paragraf 1

Umum

Pasal 80

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis dan pelaksanaan beserta pengawasannya.
- (2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi

Paragraf 2

Perencanaan Teknis

Pasal 81

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung meliputi:
 - a. penyusunan konsep perencanaan;
 - b. prarencana;
 - c. pengembangan rencana;
 - d. rencana detail;
 - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
 - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
 - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; dan
 - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (3) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (4) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 sampai dengan Pasal 77, kecuali Pasal 34, Pasal 40, Pasal 51, Pasal 44, Pasal 45, Pasal 54, Pasal 64, Pasal 70 dan Pasal 71, sesuai dengan lokasi, fungsi dari klasifikasi bangunan gedung.

- (5) Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, 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.
- (6) Pengadaan jasa perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung penunjukan langsung, atau sayembara.
- (7) Hubungan kerja antara penyedia jasa perencanaan teknis dan pemilik bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 82

- (1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (5) diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan untuk memperoleh izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan melakukan evaluasi terhadap pemenuhan persyaratan teknis dengan mempertimbangkan aspek lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (4) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib mendapat pertimbangan teknis TABG dalam hal bangunan gedung tersebut untuk kepentingan umum.

- (5) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, wajib mendapat pertimbangan teknis TABG dan memperhatikan hasil dengar pendapat publik.
- (6) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah dengan berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah dan mendapat pertimbangan teknis dari TABG, serta memperhatikan hasil dengar pendapat publik.
- (7) Persetujuan dokumen rencana teknis diberikan terhadap rencana yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam bentuk persetujuan tertulis oleh pejabat yang ditunjuk berwenang.
- (8) Pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan rencana teknis beserta kelengkapan dokumen lainnya dan diajukan oleh pemohon.

Pasal 83

- (1) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (7) dikenakan biaya IMB yang nilainya ditetapkan berdasarkan klasifikasi bangunan gedung.
- (2) Dokumen rencana teknis yang biaya IMB-nya telah dibayar, diterbitkan izin mendirikan bangunan gedung oleh walikota, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah setelah berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah.

Paragraf 3

Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 84

- (1) TABG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (4) ditetapkan oleh Walikota.

- (2) Masa kerja tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 1 (satu) tahun, kecuali masa kerja TABG fungsi khusus diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat ad hoc, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (4) Keanggotaan TABG 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 elektrik, pertamanan/lanskap, dan tata ruang dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

Pasal 85

- (1) Pertimbangan teknis TABG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (4) sampai dengan ayat (6) harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.
- (2) Pertimbangan teknis TABG berupa hasil pengkajian objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan unsur klasifikasi dan bangunan gedung, termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial, dan budaya.

Paragraf 4

Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 86

- (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.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

Pasal 87

- (1) Kegiatan 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*) dan 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.
- (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 elektrik bangunan gedung serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

Paragraf 5

Pengawasan Konstruksi

Pasal 88

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa 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 izin mendirikan bangunan gedung yang telah diberikan.

Paragraf 6
Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung
Pasal 89

- (1) Pemerintah daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (4) sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) Pemberian Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (3) Sertifikat Laik Fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku selama 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (4) Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pedoman tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan tata cara penerbitan Sertifikat Laik Fungsi diatur dengan Peraturan Walikota.

Bagian Kedua
Pemanfaatan
Paragraf 1
Umum
Pasal 90

- (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 hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh Sertifikat 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.

Paragraf 2

Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 91

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (1) harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (7).
- (3) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

- (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.

Pasal 92

Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (2) harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja.

Paragraf 3

Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 93

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal perawatan menggunakan penyedia jasa perawatan, maka pengadaan jasa perawatan bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.
- (3) 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.

Pasal 94

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 93 ayat (1) meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (2) 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.
- (3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan tim ahli bangunan gedung.

Pasal 95

Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja.

Pasal 96

- (1) Pelaksanaan konstruksi pada kegiatan perawatan mengikuti ketentuan dalam Pasal 93, Pasal 94 dan Pasal 95.

- (2) Hasil kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1) dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

Paragraf 4

Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung

Pasal 97

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (1) 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.

Pasal 98

- (1) Dalam hal pemeriksaan secara berkala menggunakan tenaga penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (1) maka pengadaan jasa pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.
- (2) Lingkup pelayanan jasa pengkajian teknis bangunan gedung 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.
- (3) 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.
- (4) Pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (5) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Paragraf 5

Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung Pasal 99

- (1) Perpanjangan sertifikat laik fungsi 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 izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi kepada Pemerintah Daerah paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku sertifikat laik fungsi berakhir.

- (3) Sertifikat laik fungsi 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.

Paragraf 6

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 100

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

Bagian Ketiga

Pelestarian

Paragraf 1

Umum

Pasal 101

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

Paragraf 2
Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan
Dilestarikan
Pasal 102

- (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) dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Bangunan gedung dan lingkungannya sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat publik.
- (5) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 ayat (2) dilakukan oleh Walikota atas usulan Pejabat yang ditunjuk terkait untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berskala lokal atau setempat.
- (6) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat ditinjau secara berkala 5 (lima) tahun sekali.
- (7) Bangunan gedung dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik.

- (8) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Pasal 103

- (1) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 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.

Pasal 104

- (1) Pemerintah Daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102.

- (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; dan
 - b. Dokumentasi gambar teknis dan foto bangunan gedung serta lingkungannya.

Paragraf 3

Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 105

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 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) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan/atau lingkungannya sesuai dengan klasifikasinya.

- (5) Setiap bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan, pemiliknya dapat memperoleh insentif dari pemerintah Daerah.

Pasal 106

- (1) Pelaksanaan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 102, Pasal 103 dan Pasal 104.
- (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 107

- (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 Pasal 86, Pasal 87 dan Pasal 88.
- (3) Pelaksanaan pemugaran harus memperhatikan prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja, 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.

Bagian Keempat

Pembongkaran

Paragraf 1

Umum

Pasal 108

- (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 ketentuan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Daerah, 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 109

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah mengidentifikasikan bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau

- c. bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
 - (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat, wajib melakukan pengkajian teknis bangunan gedung dan menyampaikan hasilnya kepada Pemerintah Daerah.
 - (5) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b, Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
 - (6) Untuk bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
 - (7) Isi surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
 - (8) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (6), pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah yang dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung atas biaya pemilik kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran ditanggung oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 110

- (1) Pemilik bangunan gedung dapat mengajukan pembongkaran bangunan gedung dengan memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus kepada Pemerintah, disertai laporan terakhir hasil pemeriksaan secara berkala.
- (2) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan sebagai pemilik tanah, usulan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (3) Penetapan bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan melalui penerbitan surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran oleh Walikota.
- (4) Penerbitan surat persetujuan pembongkaran bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk bangunan gedung rumah tinggal.

Paragraf 3

Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 111

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Khusus untuk pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang pembongkarannya ditetapkan dengan surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 ayat (3) tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan, surat persetujuan pembongkaran dicabut kembali.

Pasal 112

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

Paragraf 4

Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 113

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 ayat (2) dan Pasal 112 dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan secara berkala kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan secara berkala atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

BAB V
PERAN MASYARAKAT
Bagian Kesatu
Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban
Pasal 114

- (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 TABG.
- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada pemerintah daerah terhadap:
 - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
 - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.

Pasal 115

Pemerintah Daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 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 116

- (1) Masyarakat dapat berperan serta 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.

Pasal 117

Instansi yang berwenang menindaklanjuti laporan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Bagian Kedua

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

Pasal 118

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

- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan pemerintah daerah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

Bagian Ketiga

Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 119

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

Pasal 120

- (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 84 dan Pasal 85 atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Daerah.

- (2) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah Daerah.

Bagian Keempat

Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

Pasal 121

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

Pasal 122

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 VI

PEMBINAAN

Pasal 123

- (1) Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan oleh pemerintah daerah melalui kegiatan pemberdayaan dan pengawasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.

- (2) Pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada penyelenggara bangunan gedung.

Pasal 124

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (1) dilakukan kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan, sosialisasi diseminasi, dan pelatihan.

Pasal 125

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. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

Pasal 126

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan izin mendirikan bangunan gedung dan sertifikasi kelaikan fungsi 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 VII
SANKSI ADMINISTRATIF
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 127

- (1) Pemilik dan/atau pengguna yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif, berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
 - f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
 - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.
- (3) Walikota dapat melimpahkan sebagian kewenangan sanksi administratif berupa peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kepada Pejabat yang ditunjuk.

Bagian Kedua
Pada Tahap Pembangunan
Pasal 128

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 10 ayat (3), Pasal 24, Pasal 33 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 34 ayat (1), Pasal 35 ayat (1), Pasal 53 ayat (2) huruf d, Pasal 86 ayat (2), Pasal 94 ayat (3), dan Pasal 107 ayat (2), dikenakan sanksi peringatan tertulis.

- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam jangka 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 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 129

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedung yang tidak memiliki IMB 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 130

- (1) Dalam hal pemilik bangunan tidak melakukan pemutihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis untuk mengurus IMB dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam jangka waktu masing-masing 1 (satu) bulan.
- (3) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenakan sanksi perintah pembongkaran bangunan gedung.

Pasal 131

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

Pasal 132

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

Pasal 133

- (1) Walikota menetapkan bangunan untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran sebagai tindak lanjut dari dikeluarkannya surat perintah pembongkaran.
- (2) Surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
- (3) Pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kewajiban pemilik bangunan.
- (4) Dalam hal pembongkaran tidak dilaksanakan oleh pemilik bangunan terhitung 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal penerbitan perintah pembongkaran, pemerintah daerah dapat melakukan pembongkaran atas bangunan.

- (5) Biaya pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dibebankan kepada pemilik bangunan ditambah denda administratif yang besarnya 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan.
- (6) Biaya pembongkaran dan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditanggung oleh pemerintah daerah bagi pemilik bangunan hunian rumah tinggal yang tidak mampu.

Pasal 134

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 34 ayat (1), Pasal 90 ayat (2) sampai dengan ayat (4), Pasal 91 ayat (1), Pasal 99 ayat (2), Pasal 105 ayat (2) dan ayat (4), dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam jangka waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi.
- (3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi.
- (4) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat laik fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1 % (satu per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

BAB VIII
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 135

- (1) Bangunan gedung yang sudah dilengkapi dengan IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan IMB yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka IMB yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Bangunan gedung yang sudah dilengkapi IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun IMB yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka pemilik bangunan gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru.
- (3) Bangunan gedung yang sudah memiliki IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun dalam proses pembangunannya tidak sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam IMB, maka pemilik bangunan gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru atau melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap.
- (4) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (5) Bangunan gedung yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB, maka pemilik bangunan gedung wajib mengajukan permohonan IMB.
- (6) Bangunan gedung pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi Sertifikat Laik Fungsi, maka pemilik/pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan Sertifikat Laik Fungsi.
- (7) Permohonan Sertifikat Laik Fungsi yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

- (8) Bangunan gedung yang sudah dilengkapi Sertifikat Laik Fungsi sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun sertifikat laik fungsi yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka pemilik/pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi baru.
- (9) Bangunan gedung yang sudah dilengkapi Sertifikat Laik Fungsi sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun kondisi bangunan gedung tidak laik fungsi, maka pemilik/pengguna bangunan gedung wajib melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap.
- (10) Bangunan gedung yang sudah dilengkapi Sertifikat Laik Fungsi sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan Sertifikat Laik Fungsi yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka Sertifikat Laik Fungsi yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
- (11) Pemerintah Daerah melaksanakan penertiban kepemilikan IMB dan Sertifikat Laik Fungsi dengan ketentuan pentahapan sebagai berikut:
 - a. untuk bangunan gedung selain dari fungsi hunian, penertiban kepemilikan IMB dan Sertifikat Laik Fungsi harus sudah dilakukan paling lambat 2 (dua) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;
 - b. untuk bangunan gedung fungsi hunian dengan spesifikasi non-sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan Sertifikat Laik Fungsi harus sudah dilakukan paling lambat 2 (dua) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;
 - c. untuk bangunan gedung fungsi hunian dengan spesifikasi sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan Sertifikat Laik Fungsi harus sudah dilakukan paling lambat 2 (dua) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 136

Ketentuan lebih lanjut sebagai peraturan pelaksanaan atas Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 3 (tiga) bulan sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 137

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Nomor 03 Tahun 2010 tentang Bangunan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 138

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di **M A D I U N**
pada tanggal 15 Oktober 2015

WALIKOTA MADIUN,

ttd

H. BAMBANG IRIANTO

Diundangkan di **M A D I U N**
pada tanggal 3 Mei 2016

SEKRETARIS DAERAH,

ttd

MAIDI

LEMBARAN DAERAH KOTA MADIUN TAHUN 2016
NOMOR 5/D

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA MADIUN PROVINSI JAWA TIMUR :
341-7/2015

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA MADIUN
NOMOR 7 TAHUN 2015**

**TENTANG
BANGUNAN GEDUNG**

I. UMUM

Pemerintah daerah mempunyai tugas dan tanggungjawab terhadap pengaturan, pemberdayaan, dan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya. Hal itu didasarkan pemahaman bahwa bangunan gedung adalah tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Di samping itu bangunan gedung juga merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, pengaturan bangunan gedung harus 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 teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib. Pemerintah telah membuat UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang di dalamnya mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah daerah.

Selanjutnya pemerintah juga telah membuat PP Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang isinya mengatur pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan bangunan gedung. Hal itu 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.

Pengaturan fungsi bangunan gedung 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.

Pengaturan persyaratan administratif bangunan gedung dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gedung, baik dan 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 dimungkinkan adanya bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik orang/pihak lain, dengan penjanjian. 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.

Agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi bangunan gedung lebih efektif dan efisien, fungsi bangunan gedung diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan. Dalam menghadapi dan menyikapi kemajuan teknologi, baik informasi maupun arsitektur dan rekayasa, perlu adanya penerapan yang seimbang dengan tetap mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya masyarakat setempat dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang telah ada, khususnya nilai-nilai kontekstual, tradisional, spesifik, dan bersejarah.

Perwujudan bangunan gedung juga tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung. Oleh karena itu, pengaturan bangunan gedung ini juga harus berjalan seiring dengan pengaturan jasa konstruksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pengaturan tentang bangunan gedung juga memberikan ketentuan pertimbangan kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat Indonesia yang sangat beragam. Berkaitan dengan hal tersebut, pemerintah terus mendorong, memberdayakan dan meningkatkan kemampuan masyarakat untuk dapat memenuhi ketentuan dalam UU bangunan gedung secara bertahap sehingga jaminan keamanan, keselamatan, dan kesehatan masyarakat dalam menyelenggarakan bangunan gedung dan lingkungannya dapat dinikmati oleh semua pihak secara adil dan dijiwai semangat kemanusiaan, kebersamaan, dan saling membantu, serta dijiwai dengan pelaksanaan tata pemerintahan yang baik.

Pelaksanaan peran masyarakat yang diatur dalam peraturan daerah ini 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 tersebut 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.

Keseluruhan maksud dan tujuan 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.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai ketentuan dasar pelaksanaan bagi 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.

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 eksekusi di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan ketentuan perundang-undangan lain.

Peraturan Daerah Kota Madiun tentang Bangunan Gedung merupakan instrumen penting untuk mengendalikan penyelenggaraan Bangunan Gedung di wilayah Kota Madiun. Peraturan daerah tersebut menjadi sangat penting karena pengaturan yang dimuat mengakomodasi berbagai hal yang bersifat administratif dan teknis dalam penyelenggaraan bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia serta dilengkapi dengan muatan lokal yang spesifik.

II. 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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat(3)

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

budaya, dan/atau fungsi khusus.

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

Pasal 7

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)

Kegiatan usaha perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya.

Kegiatan usaha perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan, pemondokan, dan sejenisnya.

Kegiatan usaha terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara.

Kegiatan usaha bangunan gedung tempat penyimpanan seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya.

Kegiatan usaha bangunan gedung tempat penangkaran atau budidaya misalnya bangunan sarang burung walet, bangunan peternakan sapi dan sejenisnya.

Ayat (4)

Kegiatan sosial dan budaya bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan sebagainya.

Kegiatan sosial dan budaya bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya.

Kegiatan sosial dan budaya bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, bangunan

gedung adat dan sejenisnya.

Kegiatan sosial dan budaya bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga 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 Republik Indonesia, 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)

Cukup jelas

Pasal 8

Ayat (1)

Klasifikasi bangunan gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dan 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 Pemerintah ini, juga secara lebih rinci diatur oleh Menteri.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pengusulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dicantumkan dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung. Dalam hal pemilik bangunan gedung berbeda dengan pemilik tanah, maka 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 (4)

Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)

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

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

Sedangkan untuk perubahan klasifikasi dalam fungsi yang sama (misalnya dan 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

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

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)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

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.

Ayat (2)

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.

Ayat (3)

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.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Standar teknis dan pedoman yang terkait mengacu pada bagian III sub bagian 2.5 lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Bangunan Gedung

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 34

Ayat (1)

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

gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 35

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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 90%), 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.

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)

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.

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.

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.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

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 kabupaten/kota, RDTRKP, 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 bertanggul di luar kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar.
- b. garis sempadan sungai bertanggul dalam kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar.
- c. garis sempadan sungai tidak bertanggul 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 bertanggul 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:

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

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Ayat (1)

Pertimbangan terhadap estetika bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitar bangunan gedung dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas lingkungan, seperti melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur, penggunaan bahan, warna dan tekstur eksterior bangunan gedung, serta penerapan penghematan energi pada bangunan gedung.

Ayat (2)

Pertimbangan kaidah pelestarian yang menjadi dasar pertimbangan utama ditetapkannya kawasan tersebut sebagai cagar budaya, misalnya kawasan cagar budaya yang bangunan gedungnya berarsitektur cina, kolonial, atau berarsitektur melayu.

Ayat (3)

Misalnya kawasan berarsitektur melayu, atau kawasan berarsitektur modern.

Ayat (4)

Misalnya suatu ditetapkan sebagai kawasan berarsitektur melayu, atau suatu ditetapkan sebagai kawasan berarsitektur modern.

Tim ahli misalnya pakar arsitektur, pemuka adat setempat, budayawan.

Pendapat publik, khususnya masyarakat yang tinggal pada kawasan yang bersangkutan dan sekitarnya, dimaksudkan agar ikut membahas, menyampaikan pendapat, menyepakati, dan melaksanakan dengan kesadaran serta ikut memiliki. Pendapat publik diperoleh melalui proses dengar pendapat publik, atau forum dialog publik.

Pasal 40

Ayat (1)

Tata ruang-dalam meliputi tata letak ruang dan tata-ruang

dalam bangunan gedung.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan efisiensi adalah perbandingan antara ruang efektif dan ruang sirkulasi, tata letak perabot, dimensi ruang terhadap jumlah pengguna, dll.

Yang dimaksud dengan efektivitas tata ruang-dalam adalah tata letak ruang yang sesuai dengan fungsinya, kegiatan yang berlangsung di dalamnya, hubungan antar ruang, dan lain-lain.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Pemenuhan persyaratan keselamatan dalam tata-ruang dalam dan interior diwujudkan dalam penggunaan bahan bangunan dan sarana jalan keluar.

Pemenuhan persyaratan kesehatan dalam tata ruang-dalam dan interior diwujudkan dalam tata pencahayaan alami dan/atau buatan, ventilasi udara alami dan/atau buatan, dan penggunaan bahan bangunan.

Pemenuhan persyaratan kenyamanan dalam tata ruang-dalam diwujudkan dalam besaran ruang, sirkulasi dalam ruang, dan penggunaan bahan bangunan.

Pemenuhan persyaratan kemudahan dalam tata letak ruang dan interior diwujudkan dalam pemenuhan aksesibilitas antar ruang.

Pasal 41

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Pasal 42

Ayat (1)

Bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang lingkungan hidup.

Ayat (2)

Dalam hal dampak penting terhadap lingkungan tersebut dapat diselesaikan/diatasi/dikelola dengan teknologi, maka cukup dilakukan dengan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) dan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 43

Ayat (1)

Kesatuan karakter dari aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan ekosistem.

Ayat (2)

Program bangunan gedung dan lingkungan merupakan penjabaran lebih lanjut dan peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu, yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung, serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru, misalnya: memfasilitasi tempat makan karyawan, dan sebagainya.

Rencana umum dan panduan rancangan merupakan ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang memuat rencana peruntukan lahan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana aksesibilitas lingkungan, dan rencana wujud visual bangunan gedung untuk semua lapisan sosial yang berkepentingan dalam kawasan tersebut.

Rencana umum dan panduan rancangan dibuat dalam gambar dua dimensi, gambar tiga dimensi, dan/atau maket

trimatra.

Rencana investasi merupakan arahan program investasi bangunan gedung dan lingkungannya berdasarkan program bangunan gedung dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana, yang memuat program investasi jangka pendek (1-5 tahun), jangka menengah (5-20 tahun), dan/atau jangka panjang (sekurang-kurangnya 20 tahun), yang disertai estimasi biaya investasi, baik penataan bangunan lama maupun rencana pembangunan baru dan pengembangannya serta pola pendanaannya.

Ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan merupakan persyaratan-persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang ditetapkan untuk kawasan yang bersangkutan, prosedur perizinan, dan lembaga yang bertanggung jawab dalam pengendalian pelaksanaan.

Pasal 44

Ayat (1)

Dalam hal swasta atau masyarakat ingin menyusun RTBL atas dasar kesepakatan sendiri harus tetap memenuhi persyaratan yang berlaku pada kawasan yang bersangkutan dan dengan persetujuan pemerintah daerah.

Dalam hal pengelolaan kawasan real-estat atau kawasan industri dikelola oleh suatu badan usaha swasta, maka badan usaha tersebut dapat menyusun RTBL untuk kawasan yang bersangkutan dengan melibatkan masyarakat dan persetujuan instansi pemerintah yang terkait. Selanjutnya RTBL tersebut dapat disepakati dan ditetapkan sebagai alat pengendalian pembangunan dan pemanfaatan dalam kawasan yang bersangkutan.

Dalam hal masyarakat suatu kawasan atau lingkungan bersepakat untuk mewujudkan kawasannya menjadi suatu kawasan permukiman yang lebih layak huni, berjati diri, dan produktif, maka masyarakat setempat dapat memprakarsai penyusunan RTBL dengan persetujuan instansi pemerintah daerah terkait yang selanjutnya RTBL tersebut dapat disepakati dan ditetapkan oleh pemerintah daerah sebagai alat pengendalian pembangunan dan pemanfaatan dalam kawasan atau lingkungan yang bersangkutan.

Ayat (2)

Berdasarkan pola yang akan ditata, dilakukan identifikasi masalah, potensi pengembangan, dan citra yang diinginkan. Perbaikan, yaitu pola penanganan dengan titik berat kegiatan perbaikan dan pembangunan sarana dan prasarana lingkungan termasuk sebagian aspek tata bangunan; Pengembangan kembali, yaitu pola penanganan dengan titik berat kegiatan pemanfaatan ruang lingkungan bangunan gedung seoptimal mungkin berdasarkan rencana tata ruang, penciptaan ruang yang lebih berkualitas, dan optimalisasi intensitas pembangunan bangunan gedung; Pembangunan baru, yaitu pola penanganan dengan titik berat kegiatan membangun baru suatu lingkungan bangunan gedung berdasarkan tata ruang dan prinsip-prinsip penataan bangunan; Pelestarian, yaitu pola penanganan dengan titik berat kegiatan yang tetap menghidupkan kemajemukan dan keseimbangan fungsi lingkungan bangunan gedung melalui upaya pelestarian dan/atau perlindungan bangunan gedung dan lingkungannya, seperti revitalisasi, regenerasi, dan sebagainya.

Ayat (3)

Pertimbangan tim ahli bangunan gedung dan pertimbangan pendapat publik dimaksudkan untuk mendapat hasil RTBL yang aplikatif dan disepakati semua pihak.

Pasal 45

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.

Pasal 46

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “prasarana dan/atau sarana umum” seperti jalur jalan atau jalur hijau atau sejenisnya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “di bawah air” yaitu Bangunan Gedung yang dibangun berada di bawah permukaan air.

Yang dimaksud dengan “di atas air” yaitu Bangunan Gedung yang dibangun berada di atas permukaan air, baik secara mengapung (mengikuti naik-turunnya muka air) maupun menggunakan panggung (tidak mengikuti naik-turunnya muka air).

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi atau ekstra tinggi atau ultra tinggi” adalah area di sepanjang jalur SUTT, SUTET atau SUTUT termasuk batas jalur sempadannya

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi, yaitu Surat Keputusan Bersama 4 Menteri (Menteri Dalam Negeri nomor 18 Tahun 2009, Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 07/PRT/M/2009, Menteri Komunikasi dan Informatika nomor 3/P/2009 dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor : 3/P/2009) tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Ayat (1)

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

bangunan yang direncanakan.

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

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

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

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

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

Ayat (2)

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

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

Ayat (3)

Bagian dari struktur seperti rangka, dinding geser, kolom, balok, lantai, lantai tanpa balok, dan kombinasinya.

Ayat (4)

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

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 50

Ayat (1)

Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus mempunyai sistem proteksi pasif yang merupakan proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dan kerugian saat terjadi kebakaran.

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

Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilengkapi dengan sistem proteksi aktif yang merupakan proteksi harta benda terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.

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

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

Ayat (2)

Penggunaan bahan bangunan untuk fungsi dan klasifikasi bangunan gedung tertentu termasuk penggunaan bahan bangunan tahan api harus melalui pengujian yang dilakukan oleh lembaga pengujian yang terakreditasi.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu, antara lain:

- Bangunan umum dengan penghuni minimal 500 orang, atau yang memiliki luas lantai minimal 5.000 m², dan/atau mempunyai ketinggian lebih dari 8 lantai;
- Bangunan industri dengan jumlah penghuni minimal 500 orang, atau yang memiliki luas lantai minimal 5.000 m², atau luas site/areal lebih dan 5.000 m², dan/atau terdapat bahan berbahaya yang mudah terbakar; dan
- Bangunan gedung fungsi khusus.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Ayat (1)

Sistem pengamanan antara lain dengan melakukan pemeriksaan baik dengan cara manual maupun dengan peralatan detektor terhadap kemungkinan bahwa pengunjung membawa benda-benda berbahaya yang dapat digunakan untuk meledakkan dan/atau membakar bangunan gedung dan/atau pengguna/pengunjung yang ada di dalamnya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Standar teknis dan pedoman yang terkait mengacu pada Bagian III sub bagian 3.1 lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Bangunan Gedung

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Bangunan pelayanan umum lainnya, seperti kantor pos, kantor polisi, kantor kelurahan, dan gedung parkir.

Bangunan gedung parkir baik yang berdiri sendiri maupun yang menjadi satu dengan bangunan gedung fungsi utama, setiap lantainya harus mempunyai sistem ventilasi alami permanen yang memadai.

Bukaan permanen adalah bagian pada dinding yang terbuka secara tetap untuk memungkinkan sirkulasi udara.

Pasal 56

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Persyaratan ventilasi mekanik/buatan, antara lain:

- Penempatan fan sebagai ventilasi mekanik/buatan harus memungkinkan pelepasan udara keluar dan masuknya udara segar, atau sebaliknya;
- Bilamana digunakan ventilasi mekanik/ buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni;
- Penggunaan ventilasi mekanik/buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung;
- Bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi dengan sistem ventilasi mekanik/buatan untuk pertukaran udara; dan
- Gas buang mobil pada setiap lantai ruang parkir bawah tanah (basemen) tidak boleh mencemari udara bersih pada lantai lainnya.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Standar teknis dan pedoman yang terkait mengacu pada Bagian III sub bagian 3.2 lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/2006 tentang Pedoman

Teknis Persyaratan Bangunan Gedung.

Pasal 57

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Dinding tembus cahaya misalnya dinding yang menggunakan kaca. Atap tembus cahaya misalnya penggunaan genteng kaca atau skylight.

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.

Silau sebagai akibat penggunaan pencahayaan alami dari sumber sinar matahari langsung, langit yang cerah, objek luar, maupun dan pantulan kaca dan sebagainya, perlu dikendalikan agar tidak mengganggu tingkat Iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung.

Ayat (5)

Pencahayaan darurat yang berupa lampu darurat dipasang pada:

- lobby dan koridor;
- ruangan yang mempunyai luas lebih dan 300 m².

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Standar teknis dan pedoman yang terkait mengacu pada Bagian III sub bagian 3.2 lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Bangunan Gedung.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Sumber air lainnya dapat berupa air tanah, air permukaan, air hujan, dan lain-lain.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Standar teknis dan pedoman yang terkait mengacu pada Bagian III sub bagian 3.2 lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Bangunan Gedung.

Pasal 60

Ayat (1)

Sistem pengolahan air limbah dapat berupa sistem pengolahan air limbah yang berdiri sendiri seperti septic tank atau sistem pengolahan air limbah tereintegrasi dalam suatu lingkungan/kawasan/kota.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Standar teknis dan pedoman yang terkait mengacu pada Bagian III sub bagian 3.2 lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Bangunan Gedung.

Pasal 61

Ayat (1)

Fasilitas penampungan dan/atau pengolahan sampah disediakan pada setiap bangunan gedung dan/atau terpadu dalam suatu kawasan.

Ayat (2)

Penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah juga diperhitungkan dengan mempertimbangkan sistem pengelolaan sampah kota.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Standar teknis dan pedoman yang terkait mengacu pada Bagian III sub bagian 3.2 lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Bangunan Gedung.

Pasal 62

Ayat (1)

Permeabilitas tanah adalah daya serap tanah terhadap air hujan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan daerah tertentu adalah daerah yang muka air tanah tinggi (diukur sekurang-kurangnya 3 m dari permukaan tanah) atau daerah-daerah lereng/pegunungan yang secara geoteknik mudah longsor.

Untuk daerah yang tinggi muka air tanahnya kurang dari 3 m, atau permeabilitas tanahnya kurang dari 2 cm/jam, atau persyaratan jaraknya tidak memenuhi syarat, maka air hujan langsung dialirkan ke sistem penampungan air hujan terpusat seperti waduk, dan lain sebagainya, melalui sistem drainase lingkungan/kota

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Standar teknis dan pedoman yang terkait mengacu pada Bagian III sub bagian 3.2 lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Bangunan Gedung.

Pasal 63

Ayat (5)

Standar teknis dan pedoman yang terkait mengacu pada Bagian III sub bagian 3.2 lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/2006 tentang Pedoman

Teknis Persyaratan Bangunan Gedung.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Ayat (1)

Huruf a

Pertimbangan fungsi ruang ditinjau dari tingkat kepentingan publik atau pribadi, dan efisiensi pencapaian ruang.

Huruf b

Pertimbangan keselamatan antara lain kemudahan pencapaian ke tangga/pintu darurat apabila terjadi keadaan darurat (gempa, kebakaran, dan lain-lain.)

Pertimbangan kesehatan antara lain dari kemungkinan adanya sirkulasi udara segar dan pencahayaan alami.

Ayat (2)

Huruf a

Pertimbangan atas hal-hal tersebut dimaksudkan agar didapat dimensi yang memberikan kenyamanan pengguna dalam melakukan kegiatannya.

Huruf b

Sirkulasi antarruang horizontal antara lain lantai berjalan/travelator, koridor dan/atau hall; dan sirkulasi antarruang vertikal, antara lain ram, tangga, tangga berjalan/eskalator, lantai berjalan/travelator dan/atau lif.

Huruf c

Pertimbangan keselamatan antara lain kemudahan pencapaian ke tangga/pintu darurat apabila terjadi keadaan darurat (gempa, kebakaran, dan lain-lain).

Pertimbangan kesehatan antara lain dari kemungkinan adanya sirkulasi udara segar dan pencahayaan alami.

Ayat (3)

Standar teknis dan pedoman yang terkait mengacu pada Bagian III sub bagian 3.3 lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Bangunan Gedung.

Pasal 66

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pengaturan temperatur dan kelembaban udara dapat menggunakan peralatan pengkondisian udara (Air Conditioning)

Ayat (3)

Standar teknis dan pedoman yang terkait mengacu pada Bagian III sub bagian 3.3 lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Bangunan Gedung.

Pasal 67

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Potensi ruang luar bangunan gedung seperti bukit, ruang terbuka hijau, sungai, danau dan sebagainya, perlu dimanfaatkan untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dalam bangunan gedung.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Standar teknis dan pedoman yang terkait mengacu pada Bagian III sub bagian 3.3 lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Bangunan Gedung.

Pasal 68

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan sumber getar adalah sumber getar tetap seperti: genset, AHU, mesin lif, dan sumber getar tidak tetap seperti: kereta api, gempa, pesawat terbang, kegiatan konstruksi.

Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran yang diakibatkan oleh kegiatan dan/atau penggunaan peralatan dapat diatasi dengan mempertimbangkan penggunaan sistem peredam getaran, baik melalui pemilihan sistem konstruksi, pemilihan dan penggunaan bahan, maupun dengan pemisahan.

Ayat (2)

Standar teknis dan pedoman yang terkait mengacu pada Bagian III sub bagian 3.3 lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Bangunan Gedung.

Pasal 69

Ayat (1)

Pengaturan terhadap kebisingan dimulai sejak dari tahap perencanaan teknis, baik melalui desain bangunan gedung maupun melalui penataan ruang kawasan. Penataan ruang kawasan dilakukan dengan menempatkan bangunan gedung yang karena fungsinya menimbulkan kebisingan, seperti pabrik dan bengkel ditempatkan pada zona industri, bandar udara ditempatkan pada zona yang cukup jauh dari lingkungan permukiman. Pembangunan jalan bebas hambatan/tol di lingkungan permukiman atau pusat kota yang sudah terbangun, maka jalan tersebut harus dilengkapi dengan sarana peredam kebisingan akibat laju kendaraan bermotor.

Yang dimaksud dengan sumber bising adalah sumber suara mengganggu berupa dengung, gema, atau gaung/pantulan suara yang tidak teratur.

Untuk bangunan gedung yang didirikan pada lokasi yang mempunyai tingkat kebisingan yang mengganggu, pengaturannya dimulai sejak tahap perencanaan teknis, baik melalui desain bangunan gedung maupun melalui penataan ruang kawasan dengan memperhatikan batas ambang bising, misalnya batas ambang bising untuk kawasan permukiman adalah sebesar 60 dB diukur sejauh 3 meter dari sumber suara.

Arsitektur bangunan gedung dan/atau ruang-ruang dalam bangunan gedung, serta penggunaan peralatan dan/atau bahan untuk mewujudkan tingkat kenyamanan yang diinginkan dalam menanggulangi gangguan kebisingan, tetap mempertimbangkan pemenuhan terhadap persyaratan keselamatan, kesehatan, dan kemudahan sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Standar teknis dan pedoman yang terkait mengacu pada Bagian III sub bagian 3.3 lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Bangunan Gedung.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Prasarana dan sarana untuk rumah tinggal dapat berupa tempat sampah, tempat parkir, saluran drainase dalam site, septic tank, sumur resapan.

Pasal 72

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Terutama untuk bangunan/ruangan yang digunakan oleh pengguna dengan jumlah yang besar seperti ruang pertemuan, ruang kelas, ruang ibadah, tempat pertunjukan, dan koridor, pintunya harus membuka ke arah luar.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Standar teknis dan pedoman yang terkait mengacu pada Bagian III sub bagian 3.4 lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Bangunan Gedung.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Ayat (1)

Pemerintah daerah dengan pertimbangan tim ahli bangunan gedung, dapat menetapkan penggunaan lift pada bangunan gedung dengan ketinggian di bawah lima lantai.

Pemilik bangunan gedung dengan ketinggian bangunan gedungnya di bawah lima lantai, yang bermaksud menyediakan lift, harus memenuhi ketentuan perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan lift yang berlaku.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Saf (ruang luncur) lift kebakaran harus tahan api.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Standar teknis dan pedoman yang terkait mengacu pada Bagian III sub bagian 3.4 lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Bangunan Gedung.

Pasal 75

Ayat (1)

Untuk bangunan gedung bertingkat, sarana jalan keluar termasuk penyediaan tangga darurat/kebakaran.

Sistem peringatan bahaya berupa sistem alarm kebakaran dan/atau sistem peringatan menggunakan audio/tata suara.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat termasuk menyediakan rencana tindak darurat penanggulangan bencana pada bangunan gedung.

Bangunan tertentu misalnya jumlah penghuni lebih dari 500 orang, atau luas lebih dari 5.000 m², dan/atau ketinggian di atas 8 (delapan) lantai.

Ayat (5)

Standar teknis dan pedoman yang terkait mengacu pada Bagian III sub bagian 3.4 lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Bangunan Gedung.

Pasal 76

Ayat (1)

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

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

Ayat (2)

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

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

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

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

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

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

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

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

Ram merupakan jalur kursi roda bagi penyandang cacat dengan kemiringan dan lebar tertentu sehingga memungkinkan akses kursi roda dengan mudah dan dilengkapi pegangan rambatan dan pencahayaan yang cukup. Tangga merupakan fasilitas pergerakan vertikal yang aman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Standar teknis dan pedoman yang terkait mengacu pada Bagian III sub bagian 3.4 lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Bangunan Gedung.

Pasal 77

Ayat (1)

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

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

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

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

Penyediaan tempat parkir direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung, dan tidak mengganggu lingkungan. Tempat parkir dapat berupa pelataran parkir, dalam gedung, dan/atau gedung parkir.

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

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Standar teknis dan pedoman yang terkait mengacu pada Bagian III sub bagian 3.4 lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Bangunan Gedung.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Ayat (1)

Cukup jelas.

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*).

Pasal 81

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)

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 82

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Bagi dokumen rencana teknis yang belum lengkap dikembalikan untuk dilengkapi.

Ayat (3)

Bagi dokumen rencana teknis yang belum lengkap tidak

dilakukan penilaian.

Ayat (4)

Penetapan status sebagai bangunan gedung untuk kepentingan umum dan tertentu dilakukan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 83

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dalam upaya memberikan pelayanan yang cepat, efektif dan efisien, Gubernur Jawa Timur, bupati/walikota dapat menunjuk pejabat dinas teknis yang bertanggung jawab dalam pembinaan bangunan gedung untuk menerbitkan izin mendirikan bangunan gedung.

Izin mendirikan bangunan gedung untuk bangunan gedung fungsi khusus diterbitkan oleh Menteri setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan dengar pendapat publik dengan tetap berkoordinasi dengan pemerintah daerah.

Pasal 84

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.

Pasal 85

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.

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.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 86

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 87

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 konstruksi 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 konstruksi 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)

Yang dimaksud dengan penerapan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3) termasuk penerapan Sistem Manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja

(SMK3).

Ayat (6)

Dalam hal pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi, 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 elektrik bangunan gedung (manual operation and maintenance).

Pasal 88

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)

Dalam hal pengawasan dilakukan sendiri oleh pemilik bangunan gedung, pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan terutama pada pengawasan mutu dan waktu.

Apabila pengawasan dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi, pengawasan pelaksanaan konstruksi

meliputi mutu, waktu, dan biaya.

Hasil kegiatan pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa laporan kegiatan pengawasan, hasil kaji ulang terhadap laporan kemajuan pelaksanaan konstruksi, dan laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

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 (multiyearsproject).

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 89

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.

Ayat (4)

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

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 90

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud bangunan gedung untuk kepentingan umum misalnya: hotel, perkantoran, mal, 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 keruntuhan konstruksi dan/atau kebakaran.

Pasal 91

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Untuk bangunan gedung yang menggunakan bahan bangunan yang dapat diserang oleh jamur dan serangga (rayap, kumbang), lingkup pemeliharannya termasuk pengawetan bahan bangunan tersebut.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Peraturan perundang-undangan yang dimaksud mengacu pada Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Ayat (3)

Peraturan perundang-undangan yang dimaksud mengacu pada Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

Pasal 94

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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 (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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 (5)

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Ayat (3)

Apabila pemeriksaan tidak dicatat dalam bentuk laporan maka dilakukan teguran lisan/tertulis dari atasan langsung.

Pasal 98

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Ayat (5)

Pemerintah Daerah dalam melakukan pengkajian teknis bekerjasama dengan asosiasi keahlian (profesi) di bidang bangunan gedung.

Pemerintah dan Pemerintah Daerah, dan asosiasi keahlian di bidang bangunan gedung melakukan pembinaan untuk pengembangan profesi penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung.

Pasal 99

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.

Pengkaji Teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 100

Cukup jelas.

Pasal 101

Ayat (1)

Penetapan perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dapat termasuk lingkungannya yang mendukung kesatuan keberadaan bangunan gedung tersebut.

Antisipasi terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung karena umur bangunan gedung, kebakaran, bencana alam dan/atau huru-hara antara lain melalui program pertanggungungan, dan hal ini dapat merupakan bagian dari program, insentif Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 102

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)

Penetapan pelestarian ini dapat ditinjau secara berkala, minimal 5 (lima) tahun sekali.

Huruf a

Yang dimaksud dengan bangunan gedung dilindungi dan dilestarikan dalam skala internasional adalah bangunan gedung yang merupakan milik dunia, misalnya Candi Borobudur.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung dilindungi dan dilestarikan dalam skala nasional adalah bangunan gedung yang memiliki nilai strategis dan merupakan aset nasional, misalnya Monumen Nasional, Istana

Kepresidenan, dan lain-lain.

Menteri juga dapat mengusulkan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan yang berskala regional dan lokal, berdasarkan pertimbangan pembinaan dan kemitraan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan bangunan gedung dilindungi dan dilestarikan dalam skala provinsi misalnya Monumen Jogja Kembali, Monumen Katulistiwa Pontianak, Tugu Medan Area, dan lain-lain.

Gubernur juga dapat mengusulkan bangunan gedung 5

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 103

Cukup jelas.

Pasal 104

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 105

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)

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.

Ayat (5)

Insentif dapat berupa bantuan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan berkala, kompensasi pengelolaan bangunan gedung, dan/atau Insentif lain berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Insentif bantuan pemeliharaan, perawatan, dan/atau pemeriksaan berkala diberikan untuk bangunan gedung yang tidak dimanfaatkan secara komersial, seperti hunian atau museum.

Insentif dalam bentuk kompensasi diberikan untuk bangunan gedung yang dimanfaatkan secara komersial seperti hotel atau sarana wisata (toko cinderamata).

Pasal 106

Cukup jelas.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

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 pertanggungungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 109

ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Pemilik dan/atau pengguna, yang bangunan gedungnya diidentifikasi dan ditetapkan untuk dibongkar, dalam melakukan pengkajian teknis dapat menunjukkan hasil pengkajian teknis dan/atau hasil pemeriksaan berkala yang terakhir dilakukan.

Pemerintah daerah melakukan pengkajian teknis terhadap rumah tinggal tunggal khususnya rumah anti tumbuh dan rumah sederhana sehat dengan memberdayakan kemampuan dan meningkatkan peran masyarakat serta bekerjasama dengan asosiasi penyedia jasa konstruksi bangunan gedung.

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Ayat (6)

Cukup Jelas.

Ayat (7)

Cukup Jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 110

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Terbitnya surat penetapan pembongkaran sekaligus mencabut sertifikat laik fungsi yang ada.

Penetapan pembongkaran bangunan gedung tertentu dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat tim ahli bangunan gedung dan hasil dengar pendapat publik.

Ayat (4)

Dalam hal pemilik rumah tinggal mengajukan pemberitahuan secara tertulis untuk membongkar bangunan gedungnya untuk diperbaiki, diperluas dan/ atau diubah fungsinya, maka dengan terbitnya izin mendirikan bangunan gedung yang baru secara otomatis mengubah data pada surat bukti kepemilikannya.

Dalam hal bangunan rumah tinggal tersebut dibongkar seluruhnya dan tidak untuk dibangun kembali, maka pemberitahuan tersebut sekaligus merupakan pemberitahuan untuk penghapusan surat bukti kepemilikan bangunan gedungnya.

Pasal 111

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan penyedia jasa konstruksi bangunan gedung dalam pelaksanaan pembongkaran adalah penyedia jasa pelaksanaan konstruksi yang mempunyai pengalaman dan kompetensi untuk membongkar bangunan gedung, baik secara umum maupun secara khusus dengan menggunakan peralatan dan/atau teknologi tertentu, misalnya dengan menggunakan bahan peledak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat(3)

Pencabutan surat persetujuan berarti penghidupan kembali data kepemilikan bangunan gedung.

Pasal 112

Ayat (1)

Rencana teknis pembongkaran terdiri atas konsep dan gambar rencana pembongkaran, gambar detail pelaksanaan pembongkaran, rencana kerja dan syarat-syarat (RKS) pembongkaran, jadwal, metode, dan tahapan pembongkaran, rencana pengamanan lingkungan, serta rencana lokasi tempat pembuangan limbah pembongkaran.

Kewajiban penggunaan rencana teknis diberitahukan secara tertulis di dalam surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran kepada pemilik bangunan gedung oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus

oleh Pemerintah.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Dalam hal pembongkaran berdasarkan usulan dari pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, maka sosialisasi dan pemberitahuan tertulis pada masyarakat di sekitar bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung bersama-sama dengan pemerintah daerah.

Ayat (4)

Yang dimaksud mengikuti prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) adalah mengacu pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1918), dan Permen Tenaga Kerja Nomor : PER.05/MEN/1996 tentang Sistem Manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja.

Pasal 113

Cukup jelas.

Pasal 114

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 peranggaran 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 115

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

Pasal 116

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 117

Untuk memperoleh dasar melakukan tindakan, instansi yang berwenang dapat memfasilitasi pengadaan penyedia jasa pengkajian teknis yang melakukan pemeriksaan lapangan

Pasal 118

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 119

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.

Bangunan Gedung Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 120

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 121

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 122

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 123

Cukup jelas.

Pasal 124

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung seperti masyarakat ahli, asosiasi profesi, asosiasi perusahaan, masyarakat pemilik dan pengguna bangunan gedung.

Pasal 125

Cukup jelas.

Pasal 126

Ketentuan pemberdayaan masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan bangunan gedung oleh pemerintah daerah

dituangkan dalam peraturan daerah.

huruf a

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

huruf b

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

huruf c

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

Pasal 127

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 128

Cukup jelas.

Pasal 136

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Nilai total bangunan gedung ditetapkan oleh tim ahli bangunan gedung berdasarkan kewajaran harga.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 129

Ayat (1)

Apabila kemudian diberikan izin mendirikan bangunan gedung, dan bangunan gedung yang sedang dibangun tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan gedung yang diberikan, maka pemilik bangunan gedung diharuskan untuk menyesuaikan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 130

Cukup jelas.

Pasal 131

Cukup jelas.

Pasal 132

Cukup jelas.

Pasal 133

Cukup jelas.

Pasal 134

Cukup jelas.

Pasal 135

Cukup jelas.

Pasal 136

Cukup jelas.

Pasal 137

Cukup jelas.

Pasal 138

Cukup jelas.