

**PERATURAN DAERAH KOTA PADANG**  
**NOMOR 7 TAHUN 2015**  
**TENTANG**  
**BANGUNAN GEDUNG**  
**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**  
**WALIKOTA PADANG,**

- Menimbang** :
- a. bahwa bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri Indonesia. Oleh karena itu penyelenggaraan pembangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional handal, berjati diri, serta seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya;
  - b. bahwa 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;
  - c. bahwa dengan telah diundangkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 06 Tahun 1990 tentang Tata Bangunan tidak sesuai lagi dengan ketentuan perundang-undangan tersebut;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota Besar Dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 20);
  2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
  3. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);

4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
7. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
9. 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);
10. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
11. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2015 tentang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 5657);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1980 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah tingkat II Padang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1980 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3164);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1993 tentang Prasarana dan Lalu Lintas Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1993 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3529);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 92 Tahun 2010 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 157);

15. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2010 (Lembara Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 95);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
17. 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);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
20. 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);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5160);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5205);
23. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29 Tahun 2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
26. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;

27. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Padang Nomor 07 PD 1978 Tahun 1996 tentang Fatwa Perencanaan lingkungan (Advis Planning) Dalam Kotamadya Daerah Tingkat II Padang (Lembaran Daerah Tahun 1982 Nomor 114 Seri D-B-03) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1996 (Lembaran Daerah Tahun 1997 Nomor 136 : 18-10-1997 seri D-35);
28. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 16 Tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah (Lembaran Daerah Tahun 2008 Nomor 16) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 5 Tahun 2015 (Lembaran Daerah Tahun 2015 Nomor 5);
29. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 3 Tahun 2015 tentang Pemenuhan dan Perlindungan Hak-Hak Penyandang Disabilitas (Lembaran Daerah Tahun 2015 Nomor 3);

**Dengan Persetujuan Bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA PADANG**

**dan**

**WALIKOTA PADANG**

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah kota Padang.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota sebagai penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Walikota adalah Walikota Padang.
4. Dinas Tata Ruang Tata Bangunan dan Perumahan yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Tata Ruang Tata Bangunan dan Perumahan Kota Padang.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Tata Ruang Tata Bangunan dan Perumahan Kota Padang.
6. Kepala Dinas Pekerjaan Umum adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Padang.
7. Badan adalah sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang terdiri dari perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
8. Petugas adalah seseorang atau lebih yang ditunjuk dalam lingkungan Dinas.
9. Perencana atau perancang bangunan adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang arsitektur yang memiliki izin bekerja.

10. Perencana struktur adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang struktur atau konstruksi bangunan yang memiliki izin bekerja.
11. Perencana instalasi dan perlengkapan bangunan adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang instalasi dan perlengkapan bangunan yang memiliki izin bekerja.
12. Pengawas adalah seseorang atau badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin yang berlaku serta memiliki izin bekerja.
13. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan empat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah dan atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
14. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
15. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
16. Bangunan gedung negara adalah bangunan gedung yang digunakan untuk keperluan dinas pemerintah dan atau pemerintah daerah yang menjadi dan atau akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN dan atau APBD dan atau sumber pembiayaan lainnya.
17. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
18. Bangunan bukan gedung adalah suatu perwujudan fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau didalam tanah dan atau air, yang tidak digunakan untuk tempat hunian atau tempat tinggal.
19. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
20. Bangunan gedung berderet adalah bangunan gedung yang terdiri dari lebih dari 2 (dua) dan paling banyak 20 (dua puluh) induk bangunan yang bergandengan dan atau sepanjang 60 (enam puluh) meter.
21. Bangunan gedung permanen adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun.
22. Bangunan gedung semi permanen adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) sampai dengan 15 (lima belas) tahun.
23. Bangunan gedung sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun.
24. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota.
25. Kavling atau persil adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
26. Mendirikan bangunan gedung ialah pekerjaan mengadakan bangunan gedung seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan gedung baru maupun

menambah, merubah, merehabilitasi dan atau memperbaiki bangunan gedung yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan gedung tersebut.

27. Merobohkan bangunan gedung ialah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan gedung ditinjau dari segi fungsi bangunan gedung dan atau konstruksi.
28. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis pada halaman persil bangunan gedung yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, as pagar, as jaringan listrik tegangan tinggi, tepi sungai, tepi pantai, tepi saluran, tepi rel kereta api, garis sempadan mata air, garis sempadan *Approach Landing*, garis sempadan telekomunikasi, dan merupakan batas antara bagian kavling atau persil yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
29. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis yang merupakan batas ruang milik jalan.
30. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dengan luas lahan atau tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
31. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung terhadap luas lahan atau tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
32. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan atau penghijauan dengan luas tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
33. Koefisien Tapak Basement yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basement dengan luas lahan atau tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana bangunan dan lingkungan.
34. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
35. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
36. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan yang selanjutnya disingkat RDTRK adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
37. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang untuk suatu lingkungan atau kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan atau kawasan.
38. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang atau jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun sengaja ditanam.
39. Instalasi dan perlengkapan bangunan adalah instalasi dan perlengkapan bangunan, bangun-bangunan dan atau pekarangan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan, dan keselamatan dalam bangunan.
40. Peresapan air adalah sistim instalasi dalam rangka penyerapan air hujan.

41. Instalasi Pengolahan Air Limbah yang selanjutnya disingkat IPAL adalah instalasi pengolahan air limbah yang berasal dari sisa, dapur dan kamar mandi.
42. Ruang Milik Jalan adalah sejalur tanah tertentu di luar ruang manfaat jalan yang masih menjadi bagian dari ruang milik jalan yang dibatasi oleh tanda batas ruang milik jalan yang dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keluasaan keamanan penggunaan jalan antara lain untuk keperluan pelebaran ruang manfaat jalan pada masa yang akan datang.
43. Sumur resapan adalah instalasi untuk menampung pembuangan air permukaan.
44. Pertandaan adalah suatu bangun-bangunan yang berfungsi sebagai sarana informasi atau reklame.
45. Menara Telekomunikasi adalah bangun-bangunan yang berfungsi sebagai kelengkapan perangkat telekomunikasi yang desain atau bentuk konstruksinya disesuaikan dengan keperluan kelengkapan telekomunikasi.
46. Analisa Mengenai Dampak Lingkungan yang selanjutnya disingkat AMDAL adalah kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan atau kegiatan;
47. Upaya Pengelolaan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UKL adalah rencana kerja dan atau pedoman kerja yang berisi program pengelolaan lingkungan yang dibuat secara sepihak oleh pemrakarsa dan sifatnya mengikat.
48. Upaya Pemantauan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UPL adalah rencana kerja dan atau pedoman kerja yang berisi program pemantauan lingkungan yang dibuat secara sepihak oleh pemrakarsa dan sifatnya mengikat.
49. Ketinggian Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
50. Izin mendirikan bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, merawat bangunan gedung dan atau pemugaran, pelestarian bangunan cagar budaya sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.
51. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
52. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
53. Standar teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
54. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang terdiri dari perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
55. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
56. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan atau bukan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
57. Tim Ahli Bangunan Gedung 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.

58. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
59. Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.
60. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal atau elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang dalam atau interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
61. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
62. Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, terdiri dari perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas atau manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
63. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
64. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
65. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
66. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
67. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan atau prasarana dan sarananya.
68. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
69. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
70. Dengar pendapat publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
71. Gugatan perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan



sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.

72. Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
73. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
74. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
75. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.
76. Standar Nasional Indonesia yang selanjutnya disingkat SNI adalah standar mutu nasional yang ditetapkan oleh lembaga yang berwenang.
77. Bangunan adat adalah bangunan gedung yang bersifat kultural yang berlaku di kawasan setempat yang bersinergi dengan hukum adat yang berlaku di Sumatera Barat pada umumnya dan Kota Padang pada khususnya.
78. Bangunan gedung mitigasi bencana adalah bangunan gedung yang berada di kawasan atau daerah lokasi bencana yang bentuk, struktur, konstruksi, kelengkapan bangunan, keandalannya berpedoman pada SNI mitigasi bencana yang ditetapkan pemerintah dengan kawasan dan lingkungannya ditetapkan oleh Badan Nasional Penanggulangan Bencana Daerah.
79. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota.
80. Dampak Penting adalah perubahan lingkungan hidup yang sangat mendasar yang diakibatkan oleh suatu Usaha dan/atau Kegiatan.

## **BAB II**

### **MAKSUD, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP**

#### **Pasal 2**

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

#### **Pasal 3**

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:

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

#### **Pasal 4**

Ruang Lingkup Peraturan Daerah ini terdiri dari ketentuan mengenai fungsi klasifikasi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, TABG, peran masyarakat, pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, sanksi administratif, penyidikan, pidana, dan peralihan.

### **BAB III**

#### **FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG**

##### **Pasal 5**

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung ditinjau dari segi tata bangunan, lingkungan, keandalannya dan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan atau RTBL.
- (2) Fungsi bangunan gedung terdiri dari:
  - a. bangunan gedung fungsi hunian, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
  - b. bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
  - c. bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
  - d. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya;
  - e. bangunan gedung fungsi khusus dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan atau tingkat risiko bahaya tinggi; dan
  - f. bangunan gedung lebih dari satu fungsi.

##### **Pasal 6**

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

- (4) Bangunan gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya berbentuk:
  - a. bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan sejenisnya;
  - b. bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
  - c. bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, bangunan gedung adat dan sejenisnya;
  - d. bangunan gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya; dan
  - e. bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
- (5) Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi, terdiri dari:
  - a. bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
  - b. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan; dan
  - c. bangunan gedung sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.
- (6) Bangunan gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi terdiri dari :
  - a. bangunan rumah dengan toko;
  - b. bangunan rumah dengan kantor;
  - c. bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran;
  - d. bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan; dan
  - e. bangunan gedung sejenisnya.

#### **Pasal 7**

- (1) Klasifikasi bangunan gedung menurut kelompok fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan atau kepemilikan.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas terdiri dari :
  - a. bangunan gedung sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana yang memiliki kompleksitas, teknologi sederhana dan atau bangunan gedung yang sudah memiliki desain prototip;
  - b. bangunan gedung tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana yang memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana; dan
  - c. bangunan gedung khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan, persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian atau teknologi khusus.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi terdiri dari:
  - a. bangunan gedung darurat atau sementara adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
  - b. bangunan gedung semi permanen adalah Bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; dan
  - c. bangunan gedung permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.
- (5) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran terdiri dari:

- a. tingkat risiko kebakaran rendah, adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah;
  - b. tingkat risiko kebakaran sedang, adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang; dan
  - c. tingkat risiko kebakaran tinggi, adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan atau tinggi.
- (6) Klasifikasi berdasarkan lokasi terdiri dari:
- a. bangunan gedung di lokasi renggang, adalah bangunan gedung yang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan;
  - b. bangunan gedung di lokasi sedang, adalah bangunan gedung yang pada umumnya terletak di daerah permukiman; dan
  - c. bangunan gedung di lokasi padat, adalah bangunan gedung yang pada umumnya terletak di daerah perdagangan.
- (7) Klasifikasi berdasarkan ketinggian bangunan gedung terdiri dari:
- a. bangunan gedung bertingkat rendah, adalah bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai sampai dengan 4 (empat) lantai;
  - b. bangunan gedung bertingkat sedang, adalah bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai mulai dari 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai; dan
  - c. bangunan gedung bertingkat tinggi, adalah bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai.
- (8) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan terdiri dari:
- a. bangunan gedung milik negara, adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi atau akan menjadi kekayaan milik Negara, diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan atau APBD, dan atau sumber pembiayaan lain, seperti: gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain;
  - b. bangunan gedung milik perorangan, adalah bangunan gedung yang merupakan kekayaan milik pribadi atau perorangan dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana pribadi atau perorangan; dan
  - c. bangunan gedung milik badan usaha, adalah bangunan gedung yang merupakan kekayaan milik badan usaha non pemerintah dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana badan usaha non pemerintah tersebut.

### **Pasal 8**

- (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 IMB.
- (4) Penetapan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui penerbitan IMB berdasarkan RTRW, RDTR dan atau RTBL, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

### **Pasal 9**

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

#### **BAB IV**

### **PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Umum**

#### **Pasal 10**

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung terdiri dari:
  - 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 terdiri dari:
  - a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas:
    1. persyaratan peruntukan lokasi;
    2. intensitas bangunan gedung;
    3. arsitektur bangunan gedung;
    4. pengendalian dampak lingkungan untuk bangunan gedung tertentu; dan
    5. rencana tata bangunan dan lingkungan, untuk kawasan yang termasuk dalam Peraturan Walikota tentang RTBL.
  - b. persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri atas:
    1. persyaratan keselamatan;
    2. persyaratan kesehatan;
    3. persyaratan kenyamanan; dan
    4. persyaratan kemudahan.

#### **Bagian Kedua**

### **Persyaratan Administratif**

#### **Paragraf 1**

#### **Status Hak Atas Tanah**

#### **Pasal 11**

- (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, fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.
- (5) Bangunan gedung yang akan dibangun di atas tanah milik sendiri atau di atas tanah milik orang lain yang terletak di kawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang ditetapkan dalam KRK.

## **Paragraf 2**

### **Status Kepemilikan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 12**

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan atau pada saat pendataan bangunan gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (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.
- (6) Status kepemilikan bangunan gedung adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.
- (7) Tata cara pembuktian kepemilikan bangunan gedung diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kecuali pembuktian kepemilikan bangunan gedung adat yang dibuktikan sebagaimana dimaksud pada ayat (6).

## **Paragraf 3**

### **Izin Mendirikan Bangunan**

#### **Pasal 13**

- (1) Setiap orang atau badan wajib memiliki IMB dengan mengajukan permohonan IMB kepada Walikota untuk melakukan kegiatan:
  - a. pembangunan bangunan gedung dan atau prasarana bangunan gedung;
  - b. rehabilitasi atau renovasi bangunan gedung dan atau prasarana bangunan gedung terdiri dari perbaikan atau perawatan, perubahan, perluasan atau pengurangan; dan atau
  - c. pemugaran atau pelestarian bangunan cagar budaya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (3) Pemerintah daerah wajib memberikan KRK kepada setiap orang atau badan yang akan mengajukan permohonan IMB.

- (4) KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:
  - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
  - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - c. jumlah lantai atau lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
  - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - e. KDB maksimum yang diizinkan;
  - f. KLB maksimum yang diizinkan;
  - g. KDH minimum yang diwajibkan;
  - h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
  - i. jaringan utilitas kota.
- (5) Dalam KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

#### **Paragraf 4**

### **Izin Mendirikan Bangunan Di Atas Tanah, Di Bawah Tanah, Di Atas Air, Di Bawah Air, Di Atas Prasarana Atau Sarana Umum, Di Bawah Prasarana**

#### **Atau Sarana Umum**

#### **Pasal 14**

- (1) Permohonan IMB untuk bangunan gedung yang dibangun di atas tanah, di bawah tanah, di atas air, di bawah air, di atas atau dibawah prasarana dan sarana umum harus mendapatkan persetujuan dari instansi terkait.
- (2) IMB untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapat pertimbangan teknis TABG dengan mempertimbangkan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti standar teknis dan pedoman yang terkait.
- (4) Kewajiban mendapat pertimbangan teknis TABG dengan pertimbangan pendapat masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Paragraf 5**

#### **Kelembagaan**

#### **Pasal 15**

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

#### **Bagian Ketiga**

### **Persyaratan Teknis Bangunan Gedung**

## **Paragraf 1**

### **Umum**

#### **Pasal 16**

Persyaratan teknis bangunan gedung terdiri dari persyaratan tata bangunan, lingkungan dan persyaratan keandalan bangunan

## **Paragraf 2**

### **Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan**

#### **Pasal 17**

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 terdiri dari persyaratan peruntukan, intensitas bangunan gedung, persyaratan arsitektur bangunan gedung dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

## **Paragraf 3**

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

#### **Pasal 18**

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

#### **Pasal 19**

- (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 ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 20**

- (1) Bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung yang terdiri dari persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas bangunan gedung, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan atau RTBL.



- (2) Kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari ketentuan KDB dan KDH pada tingkatan tinggi, sedang atau rendah.
- (3) Ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari ketentuan tentang jumlah lantai bangunan, tinggi bangunan dan KLB pada tingkatan KLB tinggi, sedang atau rendah.
- (4) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilarang mengganggu lalu lintas penerbangan.
- (5) Jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari ketentuan tentang GSB gedung dan jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman.
- (6) Dalam hal ketentuan mengenai persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai persyaratan intensitas bangunan gedung untuk suatu lokasi diatur dengan Peraturan Walikota dan memperhatikan pendapat TABG.

#### **Pasal 21**

- (1) KDB ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, fungsi bangunan, keselamatan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi dan kenyamanan bangunan.
- (2) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan atau persyaratan intensitas bangunan gedung yang diatur dalam Peraturan Walikota.

#### **Pasal 22**

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, kesehatan dan kenyamanan bangunan.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan atau persyaratan intensitas bangunan gedung yang diatur dalam Peraturan Walikota.

#### **Pasal 23**

- (1) KLB ditentukan atas dasar daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan, kenyamanan bangunan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan atau persyaratan intensitas bangunan gedung yang diatur dalam Peraturan Walikota.

#### **Pasal 24**

- (1) Jumlah lantai bangunan gedung dan tinggi bangunan gedung ditentukan atas dasar pertimbangan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, keserasian dengan lingkungannya dan keselamatan lalu lintas penerbangan.
- (2) Bangunan gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang undangan.
- (3) Ketentuan besarnya jumlah lantai bangunan gedung dan tinggi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan atau persyaratan intensitas bangunan gedung yang diatur dalam Peraturan Walikota.

#### **Pasal 25**

- (1) GSB ditentukan atas pertimbangan keamanan, kesehatan, keserasian dengan lingkungan, ketinggian, kenyamanan bangunan dan kenyamanan umum.
- (2) GSB terdiri dari ketentuan mengenai jarak bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, rel kereta api dan atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan;

- (3) GSB terdiri dari GSB untuk bagian muka, samping, dan belakang.
- (4) Penetapan GSB berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah dan di bawah permukaan tanah.
- (5) Ketentuan besarnya GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan atau persyaratan intensitas bangunan gedung yang diatur dalam Peraturan Walikota.
- (6) Walikota dapat menetapkan ketentuan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.

#### **Pasal 26**

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

#### **Paragraf 4**

#### **Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung**

#### **Pasal 27**

Persyaratan arsitektur bangunan gedung terdiri dari persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, dan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai adat atau tradisional, dan sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

#### **Pasal 28**

- (1) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan di dalam peraturan zonasi dalam RDTR dan RTBL.
- (2) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, lingkungan yang ada di sekitarnya dan dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan.
- (4) Pemerintah Daerah dapat mengatur kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat TABG dan pendapat masyarakat.

#### **Pasal 29**

- (1) Denah bangunan gedung harus ramah gempa.

- (2) Bangunan gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk, karakteristik arsitektur di sekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.
- (3) Denah bangunan gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistem nilai dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat adat bersangkutan.
- (4) Atap dan dinding Bangunan Gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

### **Pasal 30**

- (1) Persyaratan tata ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi bangunan gedung yang memerlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.
- (3) Ruang dalam bangunan gedung harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.
- (4) Perubahan fungsi, penggunaan ruang bangunan gedung, bagian bangunan gedung harus memenuhi ketentuan penggunaan bangunan gedung, menjamin keamanan, keselamatan bangunan dan kebutuhan kenyamanan bagi penghuninya.
- (5) Pengaturan ketinggian pekarangan adalah jika tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (6) Tinggi lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan paling tinggi 120 (seratus dua puluh) centimeter di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- (7) Dalam hal tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir, terdapat kemiringan curam atau perbedaan tinggi yang besar pada suatu tanah perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (8) Permukaan atas dari lantai dasar:
  - a. paling rendah 15 (lima belas) centimeter dan paling tinggi 45 (empat puluh lima) centimeter di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
  - b. paling rendah 25 (dua puluh lima) centimeter di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan; atau
  - c. dalam hal yang luar biasa, ketentuan dalam huruf a, dikecualikan untuk tanah yang miring.

### **Pasal 31**

- (1) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar, RTH yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan, manusia, terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana luar bangunan gedung.
- (2) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan ;
  - b. persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;
  - c. persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan;
  - d. ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;

- e. daerah hijau pada bangunan;
- f. tata tanaman;
- g. sirkulasi dan fasilitas parkir;
- h. pertandaan (*Signage*); dan
- i. pencahayaan ruang luar bangunan gedung.

### **Pasal 32**

- (1) Ruang terbuka hijau pekarangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 31 ayat (2) huruf a sebagai ruang yang berhubungan langsung dengan dan terletak pada persil yang sama dengan bangunan gedung, berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetik, sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas (amenitas).
- (2) Persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan atau RTBL, secara langsung atau tidak langsung dalam bentuk GSB, KDB, KDH, KLB, sirkulasi, fasilitas parkir dan ketentuan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan.
- (3) Dalam hal ketentuan mengenai persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan untuk suatu lokasi diatur dalam peraturan Walikota sebagai acuan bagi penerbitan IMB.

### **Pasal 33**

- (1) Persyaratan ruang sempadan depan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf b harus mengikuti keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, dan atau RTBL, yang mencakup pagar, gerbang, tanaman besar, pohon dan bangunan penunjang.
- (2) Terhadap persyaratan ruang sempadan depan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditetapkan karakteristik lansekap jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan depan bangunan, pagar, jalur pajalan kaki, jalur kendaraan, jalur hijau median jalan dan sarana utilitas umum lainnya.

### **Pasal 34**

- (1) Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf c berupa kebutuhan besmen dan besaran KTB ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah.
- (2) Untuk penyediaan ruang terbuka hijau pekarangan yang memadai, lantai besmen pertama dilarang keluar dari tapak bangunan di atas tanah.

### **Pasal 35**

Daerah hijau pada bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf e dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.

### **Pasal 36**

Tata tanaman sebagaimana dimaksud dalam pasal 31 ayat (2) huruf f terdiri dari aspek pemilihan karakter tanaman, penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kestabilan tanah atau wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya.

### **Pasal 37**

- (1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai standar teknis ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Sirkulasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf g harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal, sirkulasi internal bangunan gedung dan antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.

- (3) Fasilitas parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf g dilarang mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan, harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas, tidak mengganggu sirkulasi kendaraan dan jalur pejalan kaki.

### **Pasal 38**

- (1) Pertandaan (*Signage*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf h yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kaveling dan atau ruang publik dilarang berukuran lebih besar dari elemen bangunan, pagar dan mengganggu estetika lingkungan.
- (2) Ketentuan mengenai pertandaan (*signage*) bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

### **Pasal 39**

- (1) Pencahayaan ruang luar bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf i harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi, arsitektur bangunan, estetika amenities dan komponen promosi.
- (2) Pencahayaan yang dihasilkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari penerangan jalan umum.

### **Paragraf 5**

#### **Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan dan Lainnya**

### **Pasal 40**

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting harus dilengkapi dengan AMDAL.
- (2) Kegiatan dalam bangunan dan atau lingkungannya yang tidak mengganggu atau tidak menimbulkan dampak besar dan penting, harus dilengkapi UKL dan UPL.
- (3) Kegiatan yang memerlukan AMDAL, UKL dan UPL sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Setiap rencana pembangunan pusat kegiatan, permukiman, dan infrastruktur yang akan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan, ketertiban atau kelancaran lalu lintas dan angkutan jalan wajib dilakukan AMDAL Lalu Lintas.
- (5) Kegiatan Inventarisasi dan analisis dampak lalu lintas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) bertujuan untuk mengetahui dampak lalu lintas terhadap rencana pembangunan pusat kegiatan, permukiman atau infrastruktur yang akan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan, ketertiban, kelancaran lalu lintas dan angkutan jalan.

### **Paragraf 6**

#### **Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung**

### **Pasal 41**

Persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri dari persyaratan keselamatan bangunan gedung, persyaratan kesehatan bangunan gedung, persyaratan kenyamanan bangunan gedung dan persyaratan kemudahan bangunan gedung.

### **Pasal 42**

Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 terdiri dari persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan, persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran dan persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir.

### **Pasal 43**

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 terdiri dari persyaratan struktur bangunan gedung, pembebanan pada bangunan gedung, struktur atas bangunan gedung, struktur bawah bangunan gedung, pondasi langsung, pondasi dalam, keselamatan struktur, keruntuhan struktur dan persyaratan bahan.
- (2) Struktur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus kuat atau kokoh, stabil dalam memikul beban, memenuhi persyaratan keselamatan, dan persyaratan pelayanan selama umur yang direncanakan dengan mempertimbangkan:
  - a. fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung;
  - b. pengaruh aksi sebagai akibat dari beban yang bekerja selama umur layanan struktur baik beban muatan tetap maupun sementara yang timbul akibat gempa, angin, korosi, jamur dan serangga perusak;
  - c. pengaruh gempa terhadap struktur dan substruktur bangunan gedung sesuai zona gempanya;
  - d. struktur bangunan yang direncanakan secara detail pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
  - e. struktur bawah bangunan gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi likuifaksi; dan
  - f. keandalan bangunan gedung.
- (3) Pembebanan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus selama umur pelayanan dengan menggunakan SNI 03-1726-2002 Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; SNI 03-1727-1989 Tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung, edisi terbaru, standar baku dan atau Pedoman Teknis.
- (4) Struktur atas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan standar sebagai berikut:
  - a. konstruksi beton: SNI 03-1734-1989 Tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2847-1992 Tata cara penghitungan struktur beton untuk bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3430-1994 Tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3976-1995 Tata cara pengadukan pengecoran beton, atau edisi terbaru, SNI 03-2834-2000 Tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, atau edisi terbaru, SNI 03-3449-2002 Tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan, atau edisi terbaru; tata cara perencanaan dan pelaksanaan konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung, metode pengujian dan penentuan parameter perencanaan tahan gempa konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung dan spesifikasi sistem dan material konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung;
  - b. konstruksi baja: SNI 03-1729-2002 Tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja, dan tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama masa konstruksi;
  - c. konstruksi kayu: SNI 03-2407-1944 Tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk bangunan gedung, dan tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu;
  - d. konstruksi bambu: mengikuti kaidah perencanaan konstruksi bambu berdasarkan pedoman dan standar yang terkait, dan

- e. konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus: mengikuti kaidah perencanaan konstruksi bahan dan teknologi khusus berdasarkan pedoman dan standar yang terkait.
- (5) Struktur bawah bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari pondasi langsung dan pondasi dalam.
  - (6) Pondasi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus direncanakan sehingga dasarnya terletak di atas lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya bangunan gedung tidak mengalami penurunan yang melampaui batas.
  - (7) Pondasi dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang terletak cukup jauh di bawah permukaan tanah sehingga pengguna pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi.
  - (8) Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16 PRT M 2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
  - (9) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan pemeriksaan berkala tingkat keandalan bangunan gedung sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16 PRT M 2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
  - (10) Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan, pengguna bangunan gedung dan sesuai dengan SNI terkait.

#### **Pasal 44**

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran terdiri dari sistem proteksi aktif, sistem proteksi pasif, persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran, persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya, persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung, persyaratan instalasi bahan bakar gas dan manajemen penanggulangan kebakaran.
- (2) Setiap bangunan gedung harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif yang terdiri dari sistem pemadam kebakaran, sistem deteksi dan alarm kebakaran, sistem pengendali asap kebakaran dan pusat pengendali kebakaran, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana.
- (3) Setiap bangunan gedung harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dengan mengikuti SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan SNI 03-1746-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana.
- (4) Persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran terdiri dari perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan sesuai dengan SNI 03-1735-2000 Tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, dan SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.
- (5) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam

keadaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan SNI 03-6573-2001 Tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.

- (6) Persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan ke luar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai telekomunikasi.
- (7) Persyaratan instalasi bahan bakar gas terdiri dari jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (8) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran bangunan gedung.

#### **Pasal 45**

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan terdiri dari persyaratan instalasi proteksi petir dan persyaratan sistem kelistrikan.
- (2) Persyaratan instalasi proteksi petir harus memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan, pemeliharaan dan memenuhi SNI 03-7015-2004 Sistem proteksi petir pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan atau Standar Teknis lainnya.
- (3) Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan dan memenuhi SNI 04-0227-1994 Tegangan standar, atau edisi terbaru, SNI 04-0225-2000 Persyaratan umum instalasi listrik, atau edisi terbaru, SNI 04-7018-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga, atau edisi terbaru dan SNI 04-7019-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan, atau edisi terbaru dan atau Standar Teknis lainnya.

#### **Pasal 46**

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.
- (2) Sistem pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kelengkapan pengamanan bangunan gedung untuk kepentingan umum dari bahaya bahan peledak, yang terdiri dari prosedur, peralatan dan petugas pengamanan.
- (3) Prosedur pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan tata cara proses pemeriksaan pengunjung bangunan gedung yang kemungkinan membawa benda, bahan berbahaya yang dapat meledakkan, membakar bangunan gedung dan atau pengunjung di dalamnya.
- (4) Peralatan pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan peralatan detektor yang digunakan untuk memeriksa pengunjung bangunan gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan, membakar bangunan gedung dan atau pengunjung di dalamnya.
- (5) Petugas pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan orang yang diberikan tugas untuk memeriksa pengunjung bangunan gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan atau membakar bangunan gedung dan atau pengunjung di dalamnya.
- (6) Persyaratan sistem pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang terdiri dari ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan disesuaikan dengan pedoman dan standar teknis yang terkait.

#### **Paragraf 7**



## **Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung**

### **Pasal 47**

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

### **Pasal 48**

- (1) Sistem penghawaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dapat berupa ventilasi alami dan atau ventilasi mekanik buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami dan kisi-kisi pada pintu dan jendela.
- (3) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem ventilasi dan atau standar teknis terkait.

### **Pasal 49**

- (1) Sistem pencahayaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dapat berupa sistem pencahayaan alami dan atau buatan dan atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi tiap-tiap ruangan dalam bangunan gedung.
- (3) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. mempunyai tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau atau pantulan;
  - b. sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada bangunan gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi;
  - c. harus dilengkapi dengan pengendali manual atau otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai atau dibaca oleh pengguna ruangan.
- (4) Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti SNI 03-6197-2000 Konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2396-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada Bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6575-2001 tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan atau standar teknis terkait.

### **Pasal 50**

- (1) Sistem sanitasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 47 dapat berupa sistem air minum dalam bangunan gedung, sistem pengolahan dan pembuangan air limbah atau kotor, persyaratan instalasi gas medik, persyaratan penyaluran air hujan, persyaratan fasilitasi sanitasi dalam bangunan gedung (saluran pembuangan air kotor, tempat sampah, penampungan sampah dan atau pengolahan sampah).
- (2) Sistem air minum dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya.
- (3) Persyaratan air minum dalam bangunan gedung harus mengikuti:

- a. kualitas air minum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan kualitas air minum dan pedoman teknis mengenai sistem plambing;
- b. SNI 03-6481-2000 sistem plambing 2000, atau edisi terbaru; dan
- c. pedoman teknis terkait.

#### **Pasal 51**

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah kotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (2) Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis terkait.
- (3) Persyaratan teknis sistem air limbah harus sesuai dengan ketentuan SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2398-2002 Tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan, atau edisi terbaru, SNI 03-6379-2000 Spesifikasi dan pemasangan perangkat bau, atau edisi terbaru dan atau standar teknis terkait.

#### **Pasal 52**

- (1) Persyaratan instalasi gas medik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbank, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya.
- (2) Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vacum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharannya.
- (3) Persyaratan instansi gas medik harus mengikuti SNI 03-7011-2004 keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan, atau edisi terbaru dan atau standar baku pedoman teknis terkait.

#### **Pasal 53**

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan kota.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air ke dalam tanah pekarangan dan atau dialirkan ke dalam sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.
- (3) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (4) Persyaratan penyaluran air hujan harus sesuai dengan ketentuan SNI 03-4681-2000 sistem plambing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2453-2002 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, SNI 03-2459-2002 spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, dan standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung atau standar baku dan atau pedoman terkait.

#### **Pasal 54**

- (1) Sistem pembuangan kotoran, dan sampah dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 50 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada bangunan gedung dengan memperhitungkan fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Pengembang perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkutan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada.
- (5) Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan atau memanfaatkan kembali sampah bekas.
- (6) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratoriu dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

### **Pasal 55**

- (1) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan serta penggunaannya dapat menunjang pelestarian lingkungan.
- (2) Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak penting harus memenuhi kriteria:
  - a. tidak mengandung bahan berbahaya beracun bagi kesehatan pengguna bangunan gedung;
  - b. tidak menimbulkan efek silau bagi pengguna, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
  - c. tidak menimbulkan efek peningkatan temperatur;
  - d. sesuai dengan prinsip konservasi; dan
  - e. ramah lingkungan.

### **Paragraf 8**

#### **Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung**

### **Pasal 56**

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung terdiri dari kenyamanan ruang gerak, hubungan antar ruang, kenyamanan kondisi udara dalam ruang, kenyamanan pandangan, dan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan.

### **Pasal 57**

- (1) Persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud dalam pasal 56 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang, tata letak ruang dan sirkulasi antar ruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.
- (2) Persyaratan kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot furnitur, aksesibilitas ruang, persyaratan keselamatan dan kesehatan.

### **Pasal 58**

- (1) Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan kenyamanan kondisi udara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan SNI 03-6389-2000 Konservasi energi selubung

bangunan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6196-2000 Prosedur audit energi pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan atau standar baku dan atau pedoman teknis terkait.

### **Pasal 59**

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu bangunan gedung lain di sekitarnya.
- (2) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan, ke luar bangunan, dan dari luar ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
  - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan; dan
  - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan RTH.
- (4) Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
  - a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
  - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan atau yang akan ada di sekitar bangunan gedung dan penyediaan RTH; dan
  - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (5) Persyaratan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) harus memenuhi ketentuan dalam standar teknis terkait

### **Pasal 60**

- (1) Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan atau kebisingan yang timbul dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar bangunan gedung.
- (3) Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan dalam standar teknis mengenai tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung

### **Paragraf 9**

#### **Persyaratan Kemudahan Bangunan gedung**

### **Pasal 61**

Persyaratan kemudahan terdiri dari kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung, kelengkapan sarana dan prasarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

### **Pasal 62**

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 terdiri dari tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang

mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang disabilitas, anak-anak, ibu hamil dan lanjut usia.

- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi termasuk bagi penyandang disabilitas, anak-anak, ibu hamil dan lanjut usia.
- (3) Bangunan gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk penyandang disabilitas.
- (4) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan atau koridor yang memadai dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu yang dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- (5) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.
- (6) Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan bangunan gedung.

### **Pasal 63**

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

### **Bagian Keempat**

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

### **Pasal 64**

- (1) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. sesuai dengan RTRW, RDTR dan atau RTBL;
  - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan atau di sekitarnya;
  - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya;
  - d. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan

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

## **Bagian Kelima**

### **Pemanfaatan Simbol, Unsur Elemen Tradisional Dan Kearifan Lokal**

#### **Paragraf 1**

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

#### **Pasal 65**

- (1) Perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dapat menggunakan simbol dan unsur elemen tradisional untuk digunakan pada bangunan gedung yang akan dibangun, diubah, diperluas, dikurangi atau dirawat.
- (2) Penggunaan simbol dan unsur elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk melestarikan simbol dan unsur elemen tradisional dan memperkuat karakteristik lokal pada bangunan gedung.

- (3) Penggunaan simbol dan unsur elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan makna dan filosofi yang terkandung dalam simbol dan unsur elemen tradisional yang digunakan berdasarkan budaya dan sistem nilai yang berlaku.
- (4) Penggunaan simbol dan unsur elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pertimbangan aspek penampilan dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya
- (5) Penggunaan simbol dan unsur elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk bangunan gedung milik Pemerintah Daerah, bangunan gedung milik Pemerintah di daerah dan dianjurkan untuk bangunan gedung milik lembaga swasta atau perseorangan.
- (6) Ketentuan dan tata cara penggunaan simbol dan unsur elemen tradisional diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

## **Paragraf 2**

### **Kearifan Lokal**

#### **Pasal 66**

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

### **Bagian Keenam**

## **Persyaratan Bangunan Gedung Semi Permanen atau Bangunan Gedung Darurat**

### **Paragraf 1**

#### **Bangunan Gedung Semi Permanen atau Bangunan Gedung Darurat**

#### **Pasal 67**

- (1) Bangunan gedung semi permanen atau bangunan gedung 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 menjamin keamanan, keselamatan, kemudahan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya.
- (3) Tata cara penyelenggaraan bangunan gedung semi permanen dan darurat diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

### **Bagian Ketujuh**

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

### **Paragraf 1**

#### **Umum**

#### **Pasal 68**

- (1) Kawasan rawan bencana alam terdiri dari kawasan rawan tanah longsor, kawasan rawan gelombang pasang, kawasan rawan banjir, kawasan rawan angin topan 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.
- (4) Dalam hal penetapan kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur suatu kawasan sebagai kawasan rawan bencana alam dengan larangan membangun pada batas tertentu dalam Peraturan Walikota dengan mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.

### **Paragraf 2**

#### **Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Tanah Longsor**

##### **Pasal 69**

- (1) Kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) merupakan kawasan berbentuk lereng yang rawan terhadap perpindahan material pembentuk lereng berupa batuan, bahan rombakan, tanah, atau material campuran.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan atau penetapan dari instansi yang berwenang.
- (3) Dalam hal ketentuan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan bangunan gedung akibat kejatuhan material longsor dan atau keruntuhan bangunan gedung akibat longsor tanah pada tapak.

### **Paragraf 3**

#### **Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Gelombang Pasang**

##### **Pasal 70**

- (1) Kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) merupakan kawasan sekitar pantai yang rawan terhadap gelombang pasang dengan kecepatan antara 10 (sepuluh) sampai dengan 100 (seratus) kilometer per jam yang timbul akibat angin kencang, gravitasi bulan atau matahari.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan atau penetapan dari instansi yang berwenang.
- (3) Dalam hal ketentuan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gelombang pasang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan keruntuhan bangunan gedung akibat hantaman gelombang pasang.

### **Paragraf 4**

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

##### **Pasal 71**

- (1) Kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan berpotensi tinggi mengalami bencana alam banjir.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan atau penetapan dari instansi yang berwenang.



- (3) Dalam hal ketentuan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan banjir diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan kerusakan bangunan gedung akibat genangan banjir.

#### **Paragraf 5**

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

#### **Angin Puting Beliung**

#### **Pasal 72**

- (1) Kawasan rawan bencana angin topan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan berpotensi tinggi mengalami bencana alam angin puting beliung.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bencana angin puting beliung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Dalam hal ketentuan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bencana angin topan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bencana angin topan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan atau kerusakan bangunan gedung akibat angin puting beliung.

#### **Paragraf 6**

#### **Persyaratan Bangunan gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam Geologi**

#### **Pasal 73**

Kawasan rawan bencana alam geologi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat

(1) terdiri dari:

- a. kawasan rawan gempa bumi;
- b. kawasan rawan gerakan tanah;
- c. kawasan yang terletak di zona patahan aktif;
- d. kawasan rawan tsunami; dan
- e. kawasan rawan abrasi.

#### **Pasal 74**

- (1) Kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud dalam pasal 73 huruf a merupakan kawasan yang berpotensi dan atau pernah mengalami gempa bumi dengan skala VII sampai dengan XII *Modified Mercally Intensity* (MMI).
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam SNI 03-1726-2002 tentang tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung atau edisi terbarunya.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan atau keruntuhan bangunan gedung akibat getaran gempa bumi dalam periode waktu tertentu.

#### **Pasal 75**

- (1) Kawasan rawan gerakan tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 73 huruf b merupakan kawasan yang memiliki tingkat kerentanan gerakan tanah.

- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gerakan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan atau penetapan dari instansi yang berwenang.
- (3) Dalam hal ketentuan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gerakan tanah diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gerakan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan keruntuhan bangunan gedung akibat gerakan tanah tinggi.

#### **Pasal 76**

- (1) Kawasan yang terletak di zona patahan aktif sebagaimana dimaksud dalam pasal 73 huruf c merupakan kawasan yang berada pada sempadan dengan lebar paling sedikit 250 (dua ratus lima puluh) meter dari tepi jalur patahan aktif.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan yang terletak di zona patahan aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Dalam hal ketentuan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan yang terletak di zona patahan aktif diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan yang terletak di zona patahan aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan keruntuhan bangunan gedung akibat patahan aktif geologi.

#### **Pasal 77**

- (1) Kawasan rawan tsunami sebagaimana dimaksud dalam pasal 73 huruf d merupakan kawasan pantai dengan elevasi rendah dan atau berpotensi atau pernah mengalami tsunami.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tsunami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan atau penetapan dari instansi yang berwenang.
- (3) Dalam hal ketentuan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tsunami diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tsunami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan atau keruntuhan bangunan gedung akibat gelombang tsunami.

#### **Pasal 78**

- (1) Kawasan rawan abrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 73 huruf e merupakan kawasan pantai yang berpotensi dan atau pernah mengalami abrasi.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan abrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan atau penetapan dari instansi yang berwenang.
- (3) Dalam hal ketentuan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan abrasi diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan abrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan keruntuhan bangunan gedung akibat abrasi.

#### **Paragraf 6**

### **Tata Cara Dan Persyaratan Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam**

## **Pasal 79**

Tata cara dan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

## **BAB V**

### **PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

#### **Bagian Kesatu**

##### **Umum**

#### **Pasal 80**

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

#### **Bagian Kedua**

#### **Kegiatan Pembangunan**

##### **Paragraf 1**

##### **Umum**

#### **Pasal 81**

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

#### **Pasal 82**

- (1) Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung secara swakelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototipe.
- (2) Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan teknis kepada pemilik bangunan gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototipe.
- (3) Pengawasan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam rangka kelaikan fungsi bangunan gedung.

**Paragraf 2**  
**Perencanaan Teknis**  
**Pasal 83**

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah atau membongkar bangunan gedung harus berdasarkan pada perencanaan teknis yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi dibidangnya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan untuk perencanaan teknis bangunan gedung tidak bertingkat dengan luas paling tinggi 150 (seratus lima puluh) meter persegi, hunian tunggal sederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana, bangunan gedung semi permanen atau bangunan gedung darurat, dilakukan oleh tenaga ahli yang tidak memiliki sertifikat.
- (3) Pemerintah Daerah dapat mengatur perencanaan teknis untuk jenis bangunan gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.
- (4) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya.
- (5) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

**Paragraf 3**  
**Dokumen Rencana Teknik**  
**Pasal 84**

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (5) terdiri dari:
  - a. gambar rencana teknis berupa: rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal elektrik; dan
  - b. gambar detail;
  - c. syarat-syarat umum dan spesifikasi teknis;
  - d. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
  - e. laporan perencanaan.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
  - a. pertimbangan dari TABG untuk bangunan gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
  - b. pertimbangan dari TABG dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting; dan
  - c. koordinasi dengan Pemerintah Daerah, dan mendapatkan pertimbangan dari TABG serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah.
- (4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh :
  - a. untuk bangunan gedung milik negara atau daerah oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum;
  - b. untuk bangunan gedung milik perorangan atau milik badan usaha oleh Kepala Dinas.

- (5) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (6) Berdasarkan pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Walikota menerbitkan IMB.

#### **Pasal 85**

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (5) untuk bangunan gedung bertingkat paling tinggi 2 (dua) lantai dan luas tapak bangunan paling tinggi 100 (seratus) meter persegi terdiri dari:
  - a. gambar rencana teknis berupa: rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal elektrik; dan
  - b. gambar detail;
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
  - a. pertimbangan dari TABG untuk bangunan gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
  - b. pertimbangan dari TABG dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting; dan
  - c. koordinasi dengan Pemerintah Daerah, mendapatkan pertimbangan dari TABG, dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah.
- (4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh :
  - a. untuk bangunan gedung milik negara atau daerah oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum; atau
  - b. untuk bangunan gedung milik perorangan atau milik badan usaha oleh Kepala Dinas.
- (5) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (6) Berdasarkan pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Walikota menerbitkan IMB.

#### **Pasal 86**

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (5) untuk rumah hunian dengan luas paling tinggi 150 (seratus lima puluh) meter persegi dan tidak bertingkat dilengkapi dengan gambar rencana teknis berupa rencana teknis arsitektur;
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (3) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh Kepala Dinas.
- (4) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.

- (5) Berdasarkan pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Walikota menerbitkan IMB.

**Paragraf 4**  
**Pengaturan Retribusi IMB**  
**Pasal 87**

Pengaturan retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (6), Pasal 85 ayat (6) , Pasal 86 ayat (5) terdiri dari:

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

**Pasal 88**

- (1) Jenis kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang dikenakan retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 Pasal 87 huruf a terdiri dari:
  - a. pembangunan baru;
  - b. rehabilitasi renovasi (perbaikan perawatan, perubahan, perluasan pengurangan); dan
  - c. pelestarian pemugaran.
- (2) Obyek retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89, Pasal 87 huruf a untuk penyelenggaraan IMB terdiri dari:
  - a. pengecekan;
  - b. pengukuran lokasi;
  - c. pemetaan;
  - d. pemeriksaan;
  - e. penatausahaan pada bangunan gedung; dan
  - f. prasarana bangunan gedung.

**Pasal 89**

- (1) Penghitungan besarnya IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 huruf b terdiri dari:
  - a. komponen retribusi dan biaya;
  - b. besarnya retribusi; dan
  - c. tingkat penggunaan jasa.
- (2) Komponen retribusi dan biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri dari:
  - a. retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung;
  - b. retribusi administrasi IMB; dan
  - c. retribusi penyediaan formulir permohonan IMB.
- (3) Besarnya retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihitung dengan penetapan berdasarkan:
  - a. lingkup butir komponen retribusi sesuai dengan permohonan yang diajukan;
  - b. lingkup kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 Pasal 87; dan
  - c. volume besaran, indeks, harga satuan retribusi untuk bangunan gedung dan atau prasarannya.
- (4) Tingkat penggunaan jasa atas pemberian layanan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c menggunakan indeks berdasarkan fungsi, klasifikasi dan waktu penggunaan bangunan gedung serta indeks untuk prasarana gedung sebagai tingkat intensitas penggunaan jasa dalam proses perizinan dan sesuai dengan cakupan kegiatannya.

**Pasal 90**

- (1) Indeks penghitungan besarnya retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 huruf c mencakup:
  - a. penetapan indeks penggunaan jasa sebagai faktor pengali terhadap harga satuan retribusi untuk mendapatkan besarnya retribusi;
  - b. skala indeks;
  - c. kode.
- (2) Penetapan indeks penggunaan jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. indeks untuk penghitungan besarnya retribusi bangunan gedung berdasarkan fungsi, klasifikasi setiap bangunan gedung dengan mempertimbangkan spesifikasi bangunan gedung;
  - b. indeks untuk penghitungan besarnya retribusi prasarana bangunan gedung ditetapkan untuk setiap jenis prasarana bangunan gedung;
  - c. kode dan indeks penghitungan retribusi IMB untuk bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung.

### **Pasal 91**

- (1) Harga satuan (tarif) retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 huruf d mencakup:
  - a. harga satuan bangunan gedung;
  - b. harga satuan prasarana bangunan gedung.
- (2) Harga satuan (tarif) retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota sesuai dengan tingkat kemampuan ekonomi masyarakat dan pertimbangan lainnya.
- (3) Harga satuan (tarif) IMB bangunan gedung dinyatakan per satuan luas (m<sup>2</sup>) lantai bangunan.
- (4) Harga satuan bangunan gedung ditetapkan berdasarkan ketentuan sebagai berikut:
  - a. luas bangunan gedung dihitung dari garis sumbu (as) dinding kolom;
  - b. luas teras, balkon dan selasar luar bangunan gedung dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh sumbu-sumbunya;
  - c. luas bagian bangunan gedung seperti canopy dan pergola (yang berkolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis sumbu-sumbunya;
  - d. luas bagian bangunan gedung seperti canopy dan pergola (tanpa kolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis tepi atap konstruksi tersebut;
  - e. luas overstek luifel dihitung dari luas yang dibatasi oleh garis tepi konstruksi tersebut.
- (5) Harga satuan prasarana bangunan gedung dinyatakan per satuan volume prasarana berdasarkan ketentuan sebagai berikut:
  - a. konstruksi pembatas pengaman penahan per m<sup>2</sup>;
  - b. konstruksi penanda masuk lokasi per m<sup>2</sup> atau unit standar;
  - c. konstruksi perkerasan per m<sup>2</sup>;
  - d. konstruksi penghubung per m<sup>2</sup> atau unit standar;
  - e. konstruksi kolam reservoir bawah tanah per m<sup>2</sup>;
  - f. konstruksi menara per unit standar dan pertambahannya;
  - g. konstruksi monumen per unit standar dan pertambahannya;
  - h. konstruksi instalasi gardu per m<sup>2</sup>;
  - i. konstruksi reklame per unit standar dan pertambahannya, dan
  - j. konstruksi bangunan lainnya yang termasuk prasarana bangunan gedung.

### **Pasal 92**

Penghitungan besarnya IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (1) merujuk pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 PRT M 2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung.

## **Paragraf 5**

### **Tata Cara Penerbitan IMB**

#### **Pasal 93**

- (1) Permohonan IMB disampaikan kepada Walikota dengan dilampiri persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9.
- (2) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 94**

- (1) Walikota dapat menunda menerbitkan IMB apabila:
  - a. masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai, khususnya persyaratan bangunan dan pertimbangan lingkungan yang direncanakan; atau
  - b. sedang merencanakan rencana bagian kota atau rencana terperinci kota.
- (2) Penundaan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali untuk jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan terhitung sejak penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Walikota menolak permohonan IMB jika bangunan gedung yang akan dibangun:
  - a. tidak memenuhi persyaratan administratif dan teknis;
  - b. penggunaan tanah yang akan didirikan bangunan gedung tidak sesuai dengan rencana kota;
  - c. mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
  - d. mengganggu lalu lintas, aliran air, cahaya pada bangunan sekitarnya yang telah ada; dan atau
  - e. terdapat keberatan dari masyarakat.
- (4) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan alasannya.

#### **Pasal 95**

- (1) Surat penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (4) harus sudah diterima pemohon dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah surat penolakan dikeluarkan.
- (2) Pemohon dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan keberatan kepada Walikota.
- (3) Walikota dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memberikan jawaban tertulis terhadap keberatan pemohon.
- (4) Jika pemohon tidak melakukan hak sebagaimana maksud pada ayat (2) pemohon dianggap menerima surat penolakan tersebut.
- (5) Jika Walikota tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Walikota dianggap menerima alasan keberatan pemohon sehingga Walikota harus menerbitkan IMB.
- (6) Pemohon dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara jika Walikota tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

#### **Pasal 96**

- (1) Walikota mencabut IMB apabila:
  - a. pekerjaan bangunan gedung yang sedang dikerjakan terhenti selama 3 (tiga) bulan dan tidak dilanjutkan lagi berdasarkan pernyataan dari pemilik bangunan;
  - b. IMB diberikan berdasarkan data dan informasi yang tidak benar; atau
  - c. pelaksanaan pembangunan menyimpang dari dokumen rencana teknis yang telah disahkan dan atau persyaratan yang tercantum dalam izin.



- (2) Sebelum pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemegang IMB dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 157, Pasal 158 ayat (2), dan atau Pasal 159 ayat (2).
- (3) Pencabutan IMB dituangkan dalam bentuk keputusan Walikota yang memuat alasan pencabutannya.

### **Pasal 97**

IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan sebagai berikut :

- a. memperbaiki bangunan gedung dengan tidak mengubah bentuk, luas, dan menggunakan jenis bahan semula, antara lain :
  1. memplester;
  2. memperbaiki retak bangunan;
  3. melakukan pengecatan ulang;
  4. memperbaiki daun pintu dan atau daun jendela;
  5. mengganti atap;
  6. memperbaiki penutup udara tidak melebihi 1 (satu) meter persegi;
  7. membuat pemindah halaman tanpa konstruksi;
  8. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan utilitas; atau
  9. mengubah bangunan sementara.
- b. memperbaiki saluran air hujan atau selokan dalam pekarangan bangunan;
- c. membuat bangunan yang sifatnya sementara bagi kepentingan pemeliharaan ternak dengan luas tidak melebihi garis sempadan belakang dan samping serta tidak mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
- d. membuat pagar halaman yang sifatnya sementara (tidak permanen) yang tingginya paling tinggi 120 (seratus dua puluh) centimeter kecuali mengganggu kepentingan orang lain atau umum; atau
- e. membuat bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu.

### **Paragraf 6**

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

### **Pasal 98**

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya.
- (2) Penyedia jasa perencana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. perencana arsitektur;
  - b. perencana stuktur;
  - c. perencana mekanikal;
  - d. perencana elektrik;
  - e. perencana pemipaan (*plumber*);
  - f. perencana proteksi kebakaran; dan atau
  - g. perencana tata lingkungan.
- (3) Perencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
- (4) Lingkup layanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung terdiri dari:
  - a. penyusunan konsep perencanaan;
  - b. prarencana;
  - c. pengembangan rencana;
  - d. rencana detail;
  - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
  - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
  - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi Bangunan gedung; dan
  - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.

- (5) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

**Bagian Ketiga**  
**Pelaksanaan Konstruksi**  
**Paragraf 1**  
**Pelaksanaan Konstruksi**  
**Pasal 99**

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

**Pasal 100**

Untuk memulai pembangunan, pemilik IMB wajib memberitahukan tentang pelaksanaan bangunan, yang berisikan keterangan mengenai:

- a. nama dan alamat;
- b. nomor IMB;
- c. lokasi bangunan; dan
- d. pelaksana atau penanggung jawab pembangunan.

**Pasal 101**

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

**Pasal 102**

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (1) pemilik wajib melaporkan ke Pemerintah Daerah :
  - a. dokumen pelaksanaan;
  - b. kegiatan persiapan lapangan;
  - c. kegiatan konstruksi;
  - d. kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
  - e. kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah dokumen perencanaan teknis, syarat-syarat teknis dan spesifikasi.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri dari penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri dari kegiatan pelaksanaan konstruksi di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan (*as built drawings*) serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi .

- (5) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri dari pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud bangunan gedung yang laik fungsi dan dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
- (6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik bangunan gedung atau penyedia jasa pengembang mengajukan permohonan penerbitan SLF bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.
- (7) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan (6) dikecualikan untuk dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 dan Pasal 86.

## **Paragraf 2**

### **Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi**

#### **Pasal 103**

- (1) Pelaksanaan konstruksi wajib diawasi oleh petugas atau penyedia jasa pengawasan pelaksanaan konstruksi.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terdiri dari pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan kemudahan, dan IMB.

#### **Pasal 104**

Petugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (1) berwenang:

- a. memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenal dan surat tugas;
- b. menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan, rencana kerja syarat-syarat dan IMB;
- c. memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum; dan
- d. menghentikan pelaksanaan konstruksi, dan melaporkan kepada instansi yang berwenang.

## **Paragraf 4**

### **Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan gedung**

#### **Pasal 105**

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung, untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret dapat dilakukan oleh Pemerintah daerah.
- (3) Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung menjadi tanggung jawab pemilik atau pengguna.
- (4) Pemerintah daerah dalam melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dapat mengikutsertakan pengkaji teknis profesional, dan penilik bangunan (*building inspector*) yang bersertifikat sedangkan pemilik tetap bertanggung jawab dan berkewajiban untuk menjaga keandalan bangunan gedung.

- (5) Dalam hal belum terdapat pengkaji teknis bangunan gedung, pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan bangunan gedung.

#### **Pasal 106**

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

#### **Pasal 107**

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

#### **Pasal 108**

- (1) Pemerintah Daerah, khususnya instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung, dalam proses penerbitan SLF bangunan gedung melaksanakan pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal termasuk rumah tinggal tunggal sederhana, rumah deret dan pemeriksaan berkala bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret.
- (2) Dalam hal di instansi Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak terdapat tenaga teknis yang cukup, Pemerintah Daerah dapat menugaskan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah tinggal deret sederhana.
- (3) Dalam hal penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, instansi teknis pembina penyelenggara bangunan gedung dapat bekerja sama

dengan asosiasi profesi di bidang bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

### **Paragraf 5**

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

### **Pasal 109**

- (1) Penerbitan SLF bangunan gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik Pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan SLF bangunan gedung yang telah pernah memperoleh SLF.
- (2) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.
- (3) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9.
- (4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
  - a. pada proses pertama kali SLF bangunan gedung:
    1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
    2. kesesuaian data aktual dengan data dalam IMB dan atau dokumen status kepemilikan bangunan gedung; dan
    3. kepemilikan dokumen IMB.
  - b. pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung:
    1. kesesuaian data aktual dan atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
    2. kesesuaian data aktual (terakhir) dan atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
    3. kesesuaian data aktual (terakhir) dan atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB.
- (5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. pada proses pertama kali SLF bangunan gedung:
    1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk *as built drawings*, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan perawatan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal dan dokumen ikatan kerja; dan
    2. pengujian lapangan (*on site*) dan atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis akurat sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
  - b. pada proses perpanjangan SLF Bangunan gedung:
    1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil pemeriksaan berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana bangunan gedung, laporan hasil perbaikan dan atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan; dan
    2. pengujian lapangan (*on site*) dan atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada struktur, komponen konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknis akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas, arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

- (6) Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan pemeriksaan berkala.

### **Paragraf 6**

### **Pendataan Bangunan gedung**

#### **Pasal 110**

- (1) Walikota wajib melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib administrasi pembangunan dan tertib administrasi pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari bangunan gedung baru dan bangunan gedung yang telah ada.
- (3) Khusus pendataan bangunan gedung baru, dilakukan bersamaan dengan proses IMB, proses SLF dan proses sertifikasi kepemilikan bangunan gedung.
- (4) Walikota wajib menyimpan secara tertib data bangunan gedung sebagai arsip Pemerintah Daerah.
- (5) Pendataan bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan berkoordinasi dengan Pemerintah.

### **Bagian Keempat**

### **Kegiatan Pemanfaatan Bangunan gedung**

#### **Paragraf 1**

#### **Umum**

#### **Pasal 111**

Kegiatan pemanfaatan bangunan gedung terdiri dari pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF, dan pengawasan pemanfaatan.

#### **Pasal 112**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB setelah pemilik memperoleh SLF.
- (2) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

#### **Paragraf 2**

#### **Pemeliharaan**

#### **Pasal 113**

- (1) Kegiatan pemeliharaan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 terdiri dari pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung dan atau kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung harus melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan dapat menggunakan

penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.

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

### **Paragraf 3**

#### **Perawatan**

##### **Pasal 114**

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 terdiri dari perbaikan dan atau penggantian bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung bersertifikat dengan dasar ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai jasa konstruksi.
- (3) Perbaikan dan atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Hasil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.
- (5) Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.

### **Paragraf 4**

#### **Pemeriksaan Berkala**

##### **Pasal 115**

- (1) Pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan yang harus dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai.
- (3) Lingkup layanan pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
  - b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;
  - c. kegiatan analisis dan evaluasi, dan
  - d. kegiatan penyusunan laporan.

- (4) Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak laik fungsi, SLF-nya dibekukan.
- (5) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pengkajian teknis dilakukan oleh pemerintah daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan bangunan gedung.

**Paragraf 5**  
**Perpanjangan SLF**  
**Pasal 116**

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 diberlakukan untuk Bangunan gedung yang telah dimanfaatkan dan masa berlaku SLF-nya telah habis.
- (2) Ketentuan masa berlaku SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu:
  - a. untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi (tidak ada ketentuan untuk perpanjangan SLF);
  - b. untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; atau
  - c. untuk untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya, dan bangunan gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (3) Pengurusan perpanjangan SLF Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SLF dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Pengurusan perpanjangan SLF dilakukan setelah pemilik pengguna pengelola Bangunan gedung memiliki hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung berupa:
  - a. laporan pemeriksaan berkala, laporan pemeriksaan dan perawatan bangunan gedung;
  - b. daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung; dan
  - c. dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi.
- (5) Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik pengguna pengelola Bangunan gedung dengan dilampiri dokumen:
  - a. surat permohonan perpanjangan SLF;
  - b. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung yang ditandatangani di atas meterai yang cukup;
  - c. *as built drawings*;
  - d. fotokopi IMB bangunan gedung atau perubahannya;
  - e. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
  - f. fotokopi dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
  - g. rekomendasi dari instansi teknis yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus; dan
  - h. dokumen SLF bangunan gedung yang terakhir.
- (6) Pemerintah Daerah menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (7) SLF disampaikan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF.

**Pasal 117**

Tata cara perpanjangan SLF diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota

**Paragraf 6**



## **Pengawasan Pemanfaatan Bangunan gedung**

### **Pasal 118**

Pengawasan pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah :

- a. pada saat pengajuan perpanjangan SLF;
- b. adanya laporan dari masyarakat;
- c. adanya indikasi perubahan fungsi; dan atau
- d. bangunan gedung yang membahayakan lingkungan

### **Paragraf 7**

#### **Pelestarian**

### **Pasal 119**

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

### **Paragraf 8**

#### **Penetapan dan Pendaftaran Bangunan gedung yang Dilestarikan**

### **Pasal 120**

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya dapat ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan apabila telah berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya, dan memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.
- (2) Pemilik, masyarakat, Pemerintah Daerah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat masyarakat dan harus mendapat persetujuan dari pemilik bangunan gedung.
- (4) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan klasifikasinya yang terdiri atas:
  - a. klasifikasi utama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya sama sekali tidak boleh diubah;
  - b. klasifikasi madya yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya dan eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya sebagian dapat diubah tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya; dan
  - c. klasifikasi pratama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisik aslinya boleh diubah sebagian tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.
- (5) Pemerintah Daerah mencatat bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan keberadaan bangunan gedung dimaksud menurut klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

## **Paragraf 9**

### **Pemanfaatan Bangunan Gedung Yang Dilestarikan**

#### **Pasal 121**

- (1) Bangunan gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (2) dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan atau pengguna dengan memperhatikan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan dengan mengikuti ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain tanpa seizin Pemerintah Daerah.
- (4) Pemilik bangunan gedung cagar budaya wajib melindungi bangunan gedung dan atau lingkungannya dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya, sesuai dengan klasifikasinya.
- (5) Pemilik bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) berhak memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah.
- (6) Besaran insentif untuk melindungi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur lebih lanjut Peraturan Walikota berdasarkan kebutuhan nyata.

#### **Pasal 122**

- (1) Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban APBD atau biaya lainnya.
- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana teknis pelestarian dengan mempertimbangkan keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

## **Bagian Kelima**

### **Pembongkaran**

#### **Paragraf 1**

##### **Umum**

#### **Pasal 123**

- (1) Pembongkaran bangunan gedung terdiri dari kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah

#### **Paragraf 2**

## **Penetapan Pembongkaran**

### **Pasal 124**

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

## **Paragraf 3**

### **Rencana Teknis Pembongkaran**

#### **Pasal 125**

- (1) Pembongkaran bangunan gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Pemerintah Daerah, setelah mendapat pertimbangan dari TABG.
- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan atau Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.

## **Paragraf 4**

### **Pelaksanaan Pembongkaran**

#### **Pasal 126**

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan atau pengguna bangunan gedung atau menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian.

- (2) Pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai sertifikat keahlian.
- (3) Pemilik dan atau pengguna bangunan gedung yang tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan dalam surat perintah pembongkaran, pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban biaya pemilik dan atau pengguna bangunan gedung

#### **Paragraf 5**

#### **Pengawasan Pembongkaran Bangunan gedung**

#### **Pasal 127**

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

#### **Bagian Keenam**

#### **Penyelenggaraan Bangunan gedung Pascabencana**

#### **Paragraf 1**

#### **Penanggulangan Darurat**

#### **Pasal 128**

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

#### **Paragraf 2**

#### **Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan**

#### **Pasal 129**

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

- (4) Penyelenggaraan bangunan penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan lokasi bencananya.

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

**Pasal 130**

- (1) Bangunan gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya.
- (2) Bangunan gedung yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Rehabilitasi bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pascabencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.
- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari dana, peralatan, material, dan sumber daya manusia.
- (5) Persyaratan teknis rehabilitasi bangunan gedung yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.
- (6) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi lembaga terkait.
- (7) Tata cara dan persyaratan rehabilitasi bangunan gedung pascabencana diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
- (8) Dalam melaksanakan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan kepada pemilik bangunan gedung yang akan direhabilitasi berupa:
  - a. pengurangan atau pembebasan biaya IMB, atau
  - b. pemberian desain prototip yang sesuai dengan karakter bencana, atau
  - c. pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi Bangunan gedung, atau
  - d. pemberian kemudahan kepada permohonan SLF;
  - e. bantuan lainnya.
- (9) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi Bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Walikota dapat menyerahkan kewenangan penerbitan IMB kepada pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah.
- (10) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui proses Peran Masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah dan atau Pemerintah Daerah.

**Pasal 131**

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

**BAB VI**  
**TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG**

**Bagian Kesatu**  
**Pembentukan TABG**

**Pasal 132**

- (1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh Walikota.
- (2) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari:

- a. pengarah;
  - b. ketua;
  - c. wakil ketua;
  - d. sekretaris; dan
  - e. anggota.
- (3) Keanggotaan TABG terdiri dari unsur-unsur:
- a. asosiasi profesi;
  - b. masyarakat ahli di luar disiplin Bangunan gedung termasuk masyarakat adat;
  - c. perguruan tinggi;
  - d. instansi Pemerintah Daerah.
- (4) Keterwakilan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, minimum sama dengan keterwakilan unsur-unsur instansi Pemerintah Daerah.
- (5) Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.
- (6) Setiap unsur diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.
- (7) Nama-nama anggota TABG diusulkan oleh asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat yang disimpan dalam basis data daftar anggota TABG.

**Bagian Kedua**  
**Tugas dan Fungsi**

**Pasal 133**

- (1) TABG mempunyai tugas:
- a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum; dan
  - b. memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, TABG mempunyai fungsi:
- a. pengkajian dokumen rencana teknis yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang;
  - b. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan; dan
  - c. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (3) Disamping tugas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (1), TABG dapat membantu:
- a. pembuatan acuan dan penilaian;
  - b. penyelesaian masalah; dan
  - c. penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar.

**Pasal 134**

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

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

**Pasal 135**

- (1) Biaya pengelolaan database dan operasional anggota TABG dibebankan pada APBD Pemerintah Daerah.
- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
- a. biaya pengelolaan basis data; dan

- b. biaya operasional TABG yang terdiri dari:
1. biaya sekretariat;
  2. persidangan;
  3. honorarium dan tunjangan; dan
  4. biaya perjalanan dinas.
- (3) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Walikota.

## **BAB VII**

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

#### **Paragraf 1**

#### **Lingkup Peran Masyarakat**

##### **Pasal 136**

Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat terdiri dari :

- a. pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung;
- c. penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan; atau
- d. pengajuan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan atau membahayakan kepentingan umum.

##### **Pasal 137**

- (1) Obyek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 huruf a terdiri dari kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan atau pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dan atau kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. dilakukan secara objektif;
  - b. dilakukan dengan penuh tanggung jawab;
  - c. dilakukan dengan tidak menimbulkan gangguan kepada pemilik Pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan; dan
  - d. dilakukan dengan tidak menimbulkan kerugian kepada pemilik Pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan terhadap:
  - a. bangunan gedung yang ditengarai tidak laik fungsi;
  - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna dan atau masyarakat dan lingkungannya;
  - c. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna dan atau masyarakat dan lingkungannya; atau

d. bangunan gedung yang ditengarai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi bangunan gedung.

- (4) Hasil pantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah secara langsung atau melalui TABG.
- (5) Pemerintah daerah wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan melakukan penelitian, evaluasi secara administratif, secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

### **Pasal 138**

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 huruf a dapat dilakukan oleh masyarakat melalui:
  - a. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung; dan
  - b. pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan atau tertulis kepada:
  - a. Pemerintah Daerah melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban; dan
  - b. pihak pemilik, pengguna atau pengelola bangunan gedung.
- (3) Pemerintah daerah wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

### **Pasal 139**

- (1) Obyek pemberian masukan atas penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 huruf b terdiri dari masukan terhadap penyusunan dan atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang Bangunan gedung yang disusun oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pemberian masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan menyampaikannya secara tertulis oleh:
  - a. perorangan;
  - b. kelompok masyarakat;
  - c. organisasi kemasyarakatan;
  - d. masyarakat ahli; atau
  - e. masyarakat hukum adat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijadikan bahan pertimbangan bagi Pemerintah Daerah dalam menyusun dan atau menyempurnakan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang bangunan gedung.

### **Pasal 140**

- (1) Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 huruf c bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggungjawab dalam penataan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Penyampaian pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh:



- a. perorangan;
  - b. kelompok masyarakat;
  - c. organisasi kemasyarakatan;
  - d. masyarakat ahli, atau
  - e. masyarakat hukum adat.
- (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat yang lingkungannya berdiri bangunan gedung tertentu dan atau terdapat kegiatan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat disampaikan melalui TABG atau dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Daerah.
- (4) Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

### **Paragraf 2**

### **Forum Dengar Pendapat**

#### **Pasal 141**

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

### **Paragraf 3**

### **Gugatan Perwakilan**

#### **Pasal 142**

- (1) Gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 huruf d dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan atau pemantauan.
- (2) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang

bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.

- (3) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara gugatan perwakilan.
- (4) Biaya yang timbul akibat dilakukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.
- (5) Dalam hal tertentu Pemerintah Daerah dapat membantu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan menyediakan anggarannya di dalam APBD.

#### **Paragraf 4**

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

#### **Pasal 143**

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

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

#### **Paragraf 5**

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

#### **Pasal 144**

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

- a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan;
- b. mencegah perbuatan perseorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan;
- c. melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf b;
- d. melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pembangunan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum; atau
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung.

#### **Paragraf 6**

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

#### **Pasal 145**

Peran masyarakat dalam pemanfaatan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pemanfaatan bangunan gedung;
- b. mencegah perbuatan perorangan atau kelompok yang mengganggu pemanfaatan bangunan gedung;

- c. melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung;
- d. melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pemanfaatan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum; atau
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung.

#### **Paragraf 7**

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

#### **Pasal 146**

Peran masyarakat dalam pelestarian bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang tidak terpelihara, yang dapat mengancam keselamatan masyarakat, dan yang memerlukan pemeliharaan;
- b. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung bersejarah yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya;
- c. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang kurang terpelihara dan mengancam keselamatan masyarakat dan lingkungannya; atau
- d. melakukan gugatan ganti rugi kepada pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik di dalam melestarikan bangunan gedung.

#### **Paragraf 8**

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

#### **Pasal 147**

Peran masyarakat dalam pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

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

#### **Paragraf 9**

#### **Tindak Lanjut**

#### **Pasal 148**

Pemerintah Daerah wajib menanggapi keluhan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143 sampai dengan Pasal 147 dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **BAB VIII**

### **PEMBINAAN**

#### **Bagian Kesatu**

## **Umum**

### **Pasal 149**

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

## **Bagian Kedua**

### **Pengaturan**

#### **Pasal 150**

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 149 ayat (1) dituangkan dalam pedoman teknis, standar teknis bangunan gedung dan tata cara operasionalisasinya.
- (2) Di dalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan atau RTBL serta dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada penyelenggara bangunan gedung.

## **Bagian Ketiga**

### **Pemberdayaan**

#### **Pasal 151**

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 149 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah kepada Penyelenggara Bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas Penyelenggara Bangunan gedung dengan kesadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung terutama di daerah rawan bencana.
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.

#### **Pasal 152**

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

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

### **Pasal 153**

Bentuk dan tata cara pelaksanaan forum dengar pendapat dengan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 152 huruf a diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

### **Bagian Keempat**

#### **Pengawasan**

#### **Pasal 154**

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 149 ayat (1) terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini melalui mekanisme penerbitan IMB, SLF, dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Dalam pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung, Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat:
  - a. dengan mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
  - b. pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung; atau
  - c. dengan mengembangkan sistem pemberian penghargaan berupa tanda jasa dan atau insentif untuk meningkatkan peran masyarakat

### **BAB IX**

### **SANKSI ADMINISTRATIF**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Umum**

#### **Pasal 155**

- (1) Pemilik dan atau Pengguna Bangunan gedung yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif, berupa:
  - a. peringatan lisan
  - b. peringatan tertulis;
  - c. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - e. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan bangunan gedung;
  - f. pembekuan IMB gedung;
  - g. pencabutan IMB gedung;
  - h. pembekuan SLF bangunan gedung;
  - i. pencabutan SLF bangunan gedung; atau
  - j. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Penyedia Jasa Konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi
- (4) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetor ke rekening kas Pemerintah Daerah.

- (5) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) didasarkan pada berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapatkan pertimbangan TABG.

### **Bagian Kedua**

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

##### **Pasal 156**

- (1) Pemilik Bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (3), Pasal 18 ayat (1) dan ayat (4), Pasal 20 ayat (1), Pasal 131 ayat (2), Pasal 116 ayat (3) dan Pasal 121 ayat (2) dikenakan sanksi peringatan lisan dan tertulis.
- (2) Pemilik Bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik Bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB
- (4) Pemilik Bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB, dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (5) Dalam hal Pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari TABG.

##### **Pasal 157**

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemilik Bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan Bangunan gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

### **Bagian Ketiga**

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

##### **Pasal 158**

- (1) Pemilik atau Pengguna Bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (3), Pasal 19 ayat (1) Pasal 114 ayat (1) sampai ayat (3), Pasal 115 ayat (2), Pasal 117 ayat (2), Pasal 115 ayat (2), Pasal 123 ayat (2) dikenakan sanksi peringatan lisan dan tertulis.
- (2) Pemilik atau Pengguna Bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan Pemanfaatan Bangunan gedung dan pembekuan SLF.

- (3) Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan SLF.
- (4) Pemilik atau Pengguna Bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan SLF sampai dengan batas waktu berlakunya SLF, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1 % (satu per seratus) dari nilai total Bangunan gedung yang bersangkutan.

## **BAB X**

### **KETENTUAN PENYIDIKAN**

#### **Pasal 159**

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang bangunan gedung, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :
  - a. menerima laporan atau pengaduan tentang adanya tindak pidana dibidang bangunan gedung;
  - b. melakukan tindak pertama pada saat itu di tempat kejadian;
  - c. menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal tersangka;
  - d. melakukan penyitaan benda atau surat;
  - e. mengambil sidik jari dan memotret tersangka;
  - f. memanggil orang untuk didengar atau diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - g. mendatangkan orang ahli dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
  - h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum tersangka atau keluarganya;
  - i. melakukan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undangan Hukum Acara Pidana.

## **BAB XI**

### **KETENTUAN PIDANA**

#### **Pasal 160**

- (1) Setiap pemilik, pengguna dan atau penyedia jasa konstruksi bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), Pasal 31, Pasal 37, Pasal 83 ayat (1) ayat (4) atau ayat (5), Pasal 103, Pasal 104, Pasal 112 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 113, Pasal 122 ayat (2), Pasal 121 ayat (4), Pasal 123 ayat (3), Pasal 125 ayat (2), ayat (3) atau ayat (4), dan/atau Pasal 164 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

### **Pasal 161**

Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini dipidana kurungan dan atau pidana denda sesuai ketentuan perundang-undangan.

## **BAB XII**

### **KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 162**

- (1) Bangunan gedung yang telah memperoleh IMB sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini IMB nya dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Bangunan gedung yang telah memiliki IMB sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, secara berkala harus dinilai kelaikan fungsinya sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah ini.
- (3) Bangunan gedung yang telah memiliki IMB sebelum disyahkan peraturan Daerah ini harus didaftarkan bersamaan dengan kegiatan pendataan bangunan gedung secara periodik atau berdasarkan prakarsa pemilik bangunan gedung.

#### **Pasal 163**

- (1) Bangunan gedung yang belum memiliki IMB pada saat berlakunya Peraturan



Daerah ini, diwajibkan mengurus IMB melalui pengkajian laik fungsi bangunan gedung dan mendapatkan SLF.

- (2) Pengkajian laik fungsi bangunan gedung dilakukan oleh pengkaji teknis dan dapat bertahap sesuai dengan kondisi sosial, ekonomi dan budaya masyarakat.
- (3) Dalam hal belum terdapat pengkaji teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pengkaji teknis dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

#### **Pasal 164**

IMB yang telah diproses sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini tetap diproses sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1990 tentang Tata Bangunan.

### **BAB XIII**

#### **KETENTUAN PENUTUP**

#### **Pasal 165**

Pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1990 tentang Tata Bangunan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

#### **Pasal 166**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya dan memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Padang.



**LEMBARAN DAERAH KOTA PADANG TAHUN 2015 NOMOR ....**

**NOREG PERATURAN DAERAH KOTA PADANG, PROVINSI SUMATERA  
BARAT : (07/2015)**

**PENJELASAN**  
**ATAS**  
**PERATURAN DAERAH KOTA PADANG**  
**NOMOR 7 TAHUN 2015**  
**TENTANG**  
**BANGUNAN GEDUNG**

**I. UMUM**

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

Peraturan Daerah tentang Bangunan gedung ini dimaksudkan sebagai alat kendali sekaligus pedoman dalam suatu proses pembangunan agar tercipta tertib bangunan di kota Padang. Bangunan merupakan unsur penting dalam pembinaan dan pembentukan karakter fisik lingkungan, sehingga sesuai dengan skalanya tertib bangunan merupakan unsur dari tertib lingkungan serta bagian di dalam mewujudkan terciptanya tertib perkotaan.

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Karena itu, penyelenggaraan Bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan Bangunan gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya. Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, pengaturan Bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap Bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai penyempurnaan dari Peraturan Daerah Kota Padang Nomor      tentang Bangunan serta pengaturan lebih lanjut pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan gedung dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan gedung. Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan Bangunan gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud Bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan wewenang, tanggung jawab dan kewajiban ,pelaksanaan tentang fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, sistem informasi dan data dan sangsi.

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

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

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

Bagi pemerintah daerah sendiri, dengan diketahuinya persyaratan administratif Bangunan gedung oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan bangunan gedung, menjadi suatu kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik. Pelayanan pemrosesan dan pemberian izin mendirikan Bangunan gedung yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabilitas, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh pemerintah daerah.

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

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

Pengaturan Bangunan gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian Bangunan gedung dan lingkungannya bagi masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan. Oleh karena itu, masyarakat diupayakan untuk

terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif dan bersinergi bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan Bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan Bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan Bangunan gedung pada umumnya. Pelaksanaan peran masyarakat yang diatur dalam Peraturan Daerah ini juga tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang organisasi kemasyarakatan, sedangkan pelaksanaan gugatan perwakilan yang merupakan salah satu bentuk peran masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan gedung juga mengacu pada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan gugatan perwakilan.

Pengaturan peran masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan Bangunan gedung yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi pengguna dan masyarakat di

sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai ketentuan dasar pelaksanaan pemerintah daerah dalam melakukan pembinaan penyelenggaraan Bangunan gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik.

Pembinaan dilakukan untuk pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan Bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, serta yang dilaksanakan dengan penguatan kapasitas penyelenggara bangunan gedung. Penyelenggaraan Bangunan gedung tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung, dan pelaksanaannya juga berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Penegakan hukum menjadi bagian yang penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan ekses di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan ketentuan perundang-undangan lain. Mengenai sanksi pidana, tata cara pengenaan sanksi pidana dilaksanakan dengan tetap mengikuti ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana. Berdasarkan pertimbangan hal-hal tersebut di atas, maka perlu membentuk Peraturan Daerah Kota Padang tentang tentang Bangunan gedung.

## **II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL**

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Penetapan fungsi bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah diberikan dalam proses perizinan mendirikan bangunan gedung.

Ayat (2)

Setiap perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti oleh pemenuhan persyaratan bangunan gedung terhadap fungsi yang baru, dan diproses kembali untuk mendapatkan perizinan yang baru dari Pemerintah Daerah.

Perubahan fungsi bangunan gedung termasuk perubahan pada fungsi yang sama, misalnya fungsi usaha perkantoran menjadi fungsi usaha perdagangan atau fungsi sosial pelayanan pendidikan menjadi fungsi sosial pelayanan kesehatan.

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Ayat (1)

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

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

Ayat (2)

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

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

Klasifikasi bangunan khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian teknologi khusus.

Ayat (3)

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

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

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

Ayat (4)

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

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

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

Ayat (5)

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

Ayat (6)

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

Ayat (7)

Penetapan klasifikasi ketinggian didasarkan pada jumlah lantai bangunan gedung, yang ditetapkan oleh pemerintah daerah 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 atau 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 8

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

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

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

bangunan gedung semi permanen menjadi bangunan gedung permanen.

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

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

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

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

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

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 (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Proses pemberian izin mendirikan bangunan gedung harus mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan murah terjangkau.

Permohonan izin mendirikan bangunan gedung merupakan proses awal mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.

Pemerintah daerah menyediakan formulir permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang informatif yang berisikan antara lain:

- status tanah (tanah milik sendiri atau milik pihak lain);
- data pemohon pemilik bangunan gedung (nama, alamat, tempat tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, dll.), data lokasi (letak alamat, batas-batas, luas, status kepemilikan, dll.);
- data rencana bangunan gedung (fungsi klasifikasi, luas bangunan gedung, jumlah lantai ketinggian, KDB, KLB, KDH, dll.); dan
- data penyedia jasa konstruksi (nama, alamat, penanggung jawab penyedia jasa perencana konstruksi), rencana waktu pelaksanaan mendirikan bangunan gedung, dan perkiraan biaya pembangunannya.

Ayat (3)

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

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

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

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

- a. daerah rawan gempa tsunami;
- b. daerah rawan longsor;
- c. daerah rawan banjir;
- d. tanah pada lokasi yang tercemar (*brown field area*);



- e. kawasan pelestarian; dan atau
- f. kawasan yang diberlakukan arsitektur tertentu.

Pasal 14

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

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

Cukup jelas

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Cukup jelas

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

Cukup jelas

Pasal 52

Cukup jelas  
Pasal 53  
Cukup jelas  
Pasal 54  
Cukup jelas  
Pasal 55  
Cukup jelas  
Pasal 56  
Cukup jelas  
  
Pasal 57  
Cukup jelas  
Pasal 58  
Cukup jelas  
Pasal 59  
Cukup jelas  
Pasal 60  
Cukup jelas  
Pasal 61  
Cukup jelas  
Pasal 62  
Cukup jelas  
Pasal 63  
Cukup jelas  
Pasal 64  
Cukup jelas  
Pasal 65  
Cukup jelas  
Pasal 66  
Cukup jelas  
Pasal 67  
Cukup jelas  
Pasal 68  
Cukup jelas  
Pasal 69  
Cukup jelas  
Pasal 70  
Cukup jelas  
Pasal 71

Cukup jelas  
Pasal 72  
Cukup jelas  
Pasal 73  
Cukup jelas  
Pasal 74  
Cukup jelas  
Pasal 75  
Cukup jelas  
Pasal 76  
Cukup jelas  
Pasal 77  
Cukup jelas  
Pasal 78  
Cukup jelas  
Pasal 79  
Cukup jelas  
Pasal 80  
Cukup jelas  
Pasal 81  
Cukup jelas  
Pasal 82  
Cukup jelas  
Pasal 83  
Cukup jelas  
Pasal 84  
Cukup jelas  
Pasal 85  
Cukup jelas  
Pasal 86  
Cukup jelas  
Pasal 87  
Cukup jelas  
Pasal 88  
Cukup jelas  
Pasal 89  
Cukup jelas  
Pasal 90  
Cukup jelas

Pasal 91  
Cukup jelas

Pasal 92  
Cukup jelas

Pasal 93  
Cukup jelas

Pasal 94  
Cukup jelas

Pasal 95  
Cukup jelas

Pasal 96  
Cukup jelas

Pasal 97  
Cukup jelas

Pasal 98  
Cukup jelas

Pasal 99  
Cukup jelas

Pasal 100  
Cukup jelas

Pasal 101  
Cukup jelas

Pasal 102  
Cukup jelas

Pasal 103  
Cukup jelas

Pasal 104  
Cukup jelas

Pasal 105  
Cukup jelas

Pasal 106  
Cukup jelas

Pasal 107  
Cukup jelas

Pasal 108  
Cukup jelas

Pasal 109  
Cukup jelas

Pasal 110

Cukup jelas

Pasal 111

Cukup jelas

Pasal 112

Cukup jelas

Pasal 113

Cukup jelas

Pasal 114

Cukup jelas

Pasal 115

Cukup jelas

Pasal 116

Cukup jelas

Pasal 117

Cukup jelas

Pasal 118

Cukup jelas

Pasal 119

Cukup jelas

Pasal 120

Cukup jelas

Pasal 121

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 terdiri dari 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).

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 122

Cukup jelas

Pasal 123

Cukup jelas

Pasal 124

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 inti tumbuh dan rumah sederhana sehat dengan memberdayakan kemampuan dan meningkatkan peran masyarakat serta bekerja-sama dengan asosiasi penyedia jasa konstruksi bangunan gedung.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 125

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.

Keharusan 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)

Cukup jelas

Pasal 126

Cukup jelas

Pasal 127

Cukup jelas

Pasal 128

Cukup jelas

Pasal 129

Cukup jelas

Pasal 130

Cukup jelas

Pasal 131

Cukup jelas

Pasal 132

Cukup jelas

Pasal 133

Cukup jelas

Pasal 134

Cukup jelas

Pasal 135

Cukup jelas

Pasal 136

Cukup jelas

Pasal 137

Cukup jelas

Pasal 138

Cukup jelas

Pasal 139



Cukup jelas  
Pasal 140  
Cukup jelas  
Pasal 141  
Cukup jelas  
Pasal 142  
Cukup jelas  
Pasal 143  
Cukup jelas  
Pasal 144  
Cukup jelas  
Pasal 145  
Cukup jelas  
Pasal 146  
Cukup jelas  
Pasal 147  
Cukup jelas  
Pasal 148  
Cukup jelas  
Pasal 149  
Cukup jelas  
Pasal 150  
Cukup jelas  
Pasal 151  
Cukup jelas  
Pasal 152  
Cukup jelas  
Pasal 153  
Cukup jelas  
Pasal 154  
Cukup jelas  
Pasal 155  
Cukup jelas  
Pasal 156  
Cukup jelas  
Pasal 157  
Cukup jelas  
Pasal 158  
Cukup jelas  
Pasal 159

Cukup jelas  
Pasal 160  
Cukup jelas  
Pasal 161  
Cukup jelas  
Pasal 162  
Cukup jelas  
Pasal 163  
Cukup jelas  
Pasal 164  
Cukup jelas  
Pasal 165  
Cukup jelas  
Pasal 166  
Cukup jelas

**TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA PADANG NOMOR 79**