

PERATURAN DAERAH KOTA MEDAN
NOMOR 1 TAHUN 2015

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA MEDAN,

- Menimbang : a. bahwa sesuai ketentuan Pasal 105 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum;
- b. bahwa pengaturan sebagaimana dimaksud dalam huruf a diatur dalam Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005, pengaturan dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan penyusunan Peraturan Daerah di bidang Bangunan Gedung;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Gangguan (*Hinder Ordonantie*) Staatblad 1926 Nomor 226, sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Gangguan (*Hinder Ordonantie*) Staatblad 1940 Nomor 450;

3. Undang-Undang Nomor 8 Drt Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota-Kota Besar Dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);
4. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
5. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
7. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
8. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
9. 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);
10. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
11. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
12. 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);

13. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
14. 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 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5589);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1973 tentang Perluasan Daerah Kotamadya Medan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1973 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3005);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5145);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 1991 tentang Pembentukan Kecamatan Berastagi Dan Mardinding Di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Karo, Kecamatan Pematang Bandar, Huta Bayu Raja, Ujung Padang Di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Simalungun, Kecamatan Parbuluan Di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Dairi Dan Kecamatan Medan Petisah, Medan Tembung, Medan Helvetia, Medan Polonia, Medan Maimun, Medan Selayang, Medan Amplas, Dan Medan Area Di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Dalam Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 67);

18. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1992 tentang Pembentukan 18 (Delapan Belas) Kecamatan Di Wilayah Kabupaten-Kabupaten Daerah Tingkat II Simalungun, Dairi, Tapanuli Selatan, Karo, Tapanuli Utara, Tapanuli Tengah, Nias, Langkat, Dan Wilayah Kotamadya Tingkat II Medan Dalam Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 65);
19. 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);
20. 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);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
22. 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);
23. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Rumah Dan Bangunan Gedung Tahan Gempa;
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan;
26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas Dan Aksesibilitas Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan;

27. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan;
28. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
29. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan;
30. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
31. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pebangunan Bangunan Gedung Negara;
32. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan Dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Di Kawasan Perkotaan;
33. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan Dan Perawatan Bangunan Gedung;
34. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Penyusunan Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran;
35. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan;
36. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2009 tentang Pedoman Teknis Manajemen Proteksi Kebakaran Di Perkotaan;
37. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2009 tentang Tata Naskah Dinas Di Lingkungan Pemerintah Daerah;
38. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung;

39. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pendataan Bangunan Gedung;
40. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 18/PRT/M/2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan;
41. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota;
42. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);
43. Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 2 Tahun 2009 tentang Urusan Pemerintahan Kota Medan (Lembaran Daerah Kota Medan Tahun 2009 Nomor 2);
44. Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan 2011-2031 (Lembaran Daerah Kota Medan Tahun 2011 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kota Medan Nomor 12);
45. Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pelestarian Bangunan Dan/Atau Lingkungan Cagar Budaya (Lembaran Daerah Kota Medan Tahun 2012 Nomor 2);
46. Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Medan Tahun 2012 Nomor 4);
47. Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 4 Tahun 2014 tentang Kepariwisataaan (Lembaran Daerah Kota Medan Tahun 2014 Nomor 4);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA MEDAN
dan
WALIKOTA MEDAN

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Pusat, yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Daerah adalah Kota Medan.
3. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip negara kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
4. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Walikota adalah Walikota Medan.
6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Medan sebagai unsur penyelenggaraan Pemerintahan Daerah.
7. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi politik, organisasi lainnya, lembaga, dan bentuk Badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
8. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, baik sebagian maupun keseluruhannya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang terdiri dari bangunan gedung dan bangunan bukan gedung.

9. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
10. Bangunan Bukan Gedung adalah bangunan yang menjadi satu kesatuan atau tidak dengan bangunan gedung/kelompok bangunan gedung pada bumi, baik sebagian maupun keseluruhannya berada di atas dan/atau di bawah permukaan tanah/daratan dan/atau air, yang tidak membentuk ruang kegiatan untuk manusia, antara lain menara, gapura, dan konstruksi lainnya.
11. Bangunan Gedung Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial, dan budaya.
12. Bangunan Gedung Tertentu adalah Bangunan Gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
13. Bangunan Gedung fungsi khusus adalah bangunan gedung dengan fungsi utama yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan tingkat resiko bahaya tinggi, seperti bangunan kemiliteran dan sejenisnya, bangunan reaktor nuklir dan sejenisnya, bangunan reaktor nuklir dan sejenisnya.
14. Bangunan Gedung Adat adalah Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma adat masyarakat setempat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan adat.
15. Bangunan Gedung dengan langgam tradisional merupakan Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma tradisional masyarakat setempat sesuai dengan budaya yang diwariskan secara turun temurun, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan masyarakat sehari-hari selain dari kegiatan adat.
16. Kapling/Pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
17. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.

18. Keterangan Rencana Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
19. Mendirikan Bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
20. Mengubah Bangunan ialah pekerjaan mengganti dan/atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
21. Merobohkan Bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari fungsi bangunan dan atau konstruksi.
22. Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
23. Permohonan IMB adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan IMB.
24. Garis Sempadan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum dari bidang terluar suatu massa Bangunan Gedung terhadap batas lahan yang dikuasai, antar massa bangunan lainnya yang diperkenankannya didirikan Bangunan Gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai, jalan kereta api, rencana saluran, jaringan tegangan tinggi dan/atau garis sempadan pagar atau batas persil.
25. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
26. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

27. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
28. Koefisien Tapak Besmen, yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak besmen dengan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana tata ruang, rencana tata bangunan, dan lingkungan yang ada.
29. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, dimana bangunan tersebut didirikan sampai dengan titik puncak dari bangunan.
30. Lantai dasar bangunan adalah ketinggian lantai dasar yang diukur dari titik referensi tertentu.
31. Izin Penggunaan Bangunan, yang selanjutnya disingkat IPB adalah Izin yang diberikan untuk menggunakan bangunan sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB.
32. Izin Penghapusan Bangunan, yang selanjutnya disingkat IHB adalah Izin yang diberikan untuk menghapuskan/membongkar bangunan secara total baik secara fisik maupun secara fungsi, sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB.
33. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung.
34. 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.
35. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota, yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kota yang ditetapkan dengan peraturan daerah.
36. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari RTRW kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan
37. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.

38. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
39. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran bangunan.
40. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis Bangunan Gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan Standar Teknis yang berlaku.
41. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung yang disusun secara tertulis dan professional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran Bangunan Gedung.
42. Tim Ahli Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk memberikan Pertimbangan Teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan Bangunan Gedung Tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas Bangunan Gedung Tertentu tersebut.
43. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
44. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
45. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan yang ditetapkan.

46. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu Laik Fungsi.
47. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan tetap laik fungsi.
48. Pemugaran bangunan yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali bangunan ke bentuk aslinya.
49. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
50. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
51. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik, Penyedia Jasa Konstruksi, dan Pengguna Bangunan Gedung.
52. Pengguna Bangunan Gedung adalah Pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan Pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik Bangunan Gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
53. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah setiap orang atau Badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang Bangunan Gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk Pengkaji Teknis Bangunan Gedung, dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya.
54. Pengkaji Teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
55. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB yang diangkat oleh Pemilik Bangunan Gedung.
56. 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.

57. 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.
58. Dengar Pendapat Publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah/Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
59. 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.
60. Pembinaan penyelenggaraan bangunan adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan bangunan dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
61. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan Standar Teknis Bangunan Gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
62. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para Penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
63. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan Peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.
64. Besmen adalah ruangan di dalam bangunan yang berada di bawah permukaan tanah dengan selisih tinggi lantai besmen lebih besar dari 1,2 (satu koma dua) meter dari muka tanah akses jalan utama lokasi bangunan.

65. Cagar Budaya adalah warisan budaya bersifat kebendaan berupa Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, Struktur Cagar Budaya, Situs Cagar Budaya, dan Kawasan Cagar Budaya di darat dan/atau di air yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan melalui proses penetapan.
66. Bangunan Cagar Budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang berdinding dan/atau tidak berdinding, dan beratap.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Peraturan Daerah ini bermaksud untuk sebagai acuan pengaturan dan pengendalian penyelenggaraan Bangunan Gedung agar sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 3

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:

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

BAB III RUANG LINGKUP

Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini, meliputi:

- a. ketentuan mengenai fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung;
- b. persyaratan Bangunan Gedung;
- c. penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- d. TABG;
- e. peran masyarakat;
- f. pembinaan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- g. sanksi administratif;
- h. penyidikan;
- i. ketentuan pidana; dan
- j. ketentuan peralihan.

BAB IV
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 5

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

Pasal 6

- (1) Bangunan Gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk:
 - a. bangunan rumah tinggal tunggal;
 - b. bangunan rumah tinggal deret;
 - c. bangunan rumah tinggal susun; dan
 - d. bangunan rumah tinggal sementara.
- (2) Bangunan Gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:
 - a. bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
 - b. bangunan gereja, kapel;
 - c. bangunan pura;
 - d. bangunan vihara;
 - e. bangunan kelenteng; dan
 - f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.
- (3) Bangunan Gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:
 - a. Bangunan Gedung perkantoran, seperti:
 1. bangunan perkantoran pemerintah; dan
 2. bangunan perkantoran non-pemerintah;

- b. Bangunan Gedung perdagangan, seperti:
 - 1. bangunan pasar;
 - 2. bangunan pertokoan;
 - 3. bangunan pusat perbelanjaan;
 - 4. bangunan mal; dan
 - 5. bangunan lain yang sejenisnya;
 - c. Bangunan Gedung pabrik;
 - d. Bangunan Gedung perhotelan, seperti:
 - 1. bangunan hotel;
 - 2. bangunan motel;
 - 3. bangunan hostel;
 - 4. bangunan penginapan; dan
 - 5. bangunan lain yang sejenisnya;
 - e. Bangunan Gedung wisata dan rekreasi, seperti:
 - 1. bangunan tempat rekreasi;
 - 2. bangunan bioskop; dan
 - 3. bangunan lain yang sejenisnya;
 - f. Bangunan Gedung terminal, seperti:
 - 1. bangunan stasiun kereta api;
 - 2. bangunan terminal bus angkutan umum;
 - 3. bangunan halte bus;
 - 4. bangunan terminal peti kemas;
 - 5. bangunan pelabuhan laut;
 - 6. bangunan pelabuhan sungai;
 - 7. bangunan pelabuhan perikanan; dan
 - 8. bangunan bandar udara.
 - g. Bangunan Gedung tempat penyimpanan sementara, seperti:
 - 1. bangunan gudang;
 - 2. bangunan gedung parkir; dan
 - 3. bangunan lain yang sejenisnya; dan
 - h. Bangunan Gedung tempat penangkaran atau budidaya, seperti:
 - a. bangunan sarang burung walis;
 - b. bangunan peternakan sapi; dan
 - c. bangunan lain yang sejenisnya.
- (4) Bangunan Gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:
- a. Bangunan Gedung pelayanan pendidikan, seperti:
 - a. bangunan sekolah taman kanak-kanak;
 - b. bangunan pendidikan dasar;
 - c. bangunan pendidikan menengah;
 - d. bangunan pendidikan tinggi;
 - e. bangunan sekolah luar biasa;
 - f. bangunan kursus; dan
 - g. bangunan lain yang sejenisnya;
 - b. Bangunan Gedung pelayanan kesehatan, seperti:
 - 1. bangunan puskesmas;
 - 2. bangunan poliklinik;
 - 3. bangunan rumah bersalin;
 - 4. bangunan rumah sakit termasuk panti-panti; dan
 - 5. bangunan lain yang sejenisnya;

- c. Bangunan Gedung kebudayaan, seperti:
 - 1. bangunan museum;
 - 2. bangunan gedung kesenian;
 - 3. bangunan gedung adat; dan
 - 4. bangunan lain yang sejenisnya;
 - d. Bangunan Gedung laboratorium, seperti:
 - 1. bangunan laboratorium fisika;
 - 2. bangunan laboratorium kimia; dan
 - 3. bangunan laboratorium lainnya.
 - e. Bangunan Gedung pelayanan umum, seperti:
 - 1. bangunan stadion;
 - 2. bangunan gedung olah raga; dan
 - 3. bangunan lain yang sejenisnya.
- (5) Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi.
- (6) Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:
- a. bangunan rumah dengan toko (ruko);
 - b. bangunan rumah dengan kantor (rukan);
 - c. Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran;
 - d. Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan;
 - e. bangunan dan sejenisnya.

Pasal 7

- (1) Klasifikasi Bangunan Gedung menurut kelompok fungsi bangunan didasarkan atas:
- a. pemenuhan persyaratan administrasi; dan
 - b. persyaratan teknis Bangunan Gedung.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan atas:
- a. tingkat kompleksitas;
 - b. tingkat permanensi;
 - c. tingkat risiko kebakaran;
 - d. zonasi gempa;
 - e. lokasi;
 - f. ketinggian; dan/atau
 - g. kepemilikan.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas, meliputi:
- a. Bangunan Gedung;
 - b. Bangunan Gedung tidak sederhana; dan
 - c. Bangunan Gedung khusus.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi, meliputi:
- a. Bangunan Gedung darurat atau sementara;
 - b. Bangunan Gedung semi permanen; dan
 - c. Bangunan Gedung.

- (5) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran, meliputi:
 - a. tingkat risiko kebakaran rendah;
 - b. tingkat risiko kebakaran sedang; dan
 - c. tingkat risiko kebakaran tinggi.
- (6) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa, meliputi tingkat zonasi gempa di wilayah Daerah berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa.
- (7) Klasifikasi berdasarkan lokasi, meliputi:
 - a. Bangunan Gedung di lokasi renggang;
 - b. Bangunan Gedung di lokasi sedang; dan
 - c. Bangunan Gedung di lokasi padat yaitu.
- (8) Klasifikasi berdasarkan ketinggian Bangunan Gedung, meliputi:
 - a. Bangunan Gedung bertingkat rendah;
 - b. Bangunan Gedung bertingkat sedang; dan
 - c. Bangunan Gedung bertingkat tinggi.
- (9) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan, meliputi:
 - a. Bangunan Gedung milik Negara/Daerah;
 - b. Bangunan Gedung milik perorangan; dan
 - c. Bangunan Gedung milik badan usaha.

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 Peraturan Zonasi, dan/atau RTBL.
- (3) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung diusulkan oleh Pemilik Bangunan Gedung dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung melalui pengajuan permohonan izin mendirikan Bangunan Gedung.
- (4) Penetapan fungsi Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui penerbitan IMB berdasarkan RTRW, RDTR dan Peraturan Zonasi, 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 Peraturan Zonasi, 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 izin mendirikan Bangunan Gedung, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

BAB V PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Pasal 10

Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi:

- a. persyaratan administratif; dan
- b. persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung.

Bagian Kesatu Persyaratan Administratif

Pasal 11

Persyaratan administratif sebagaimana disebut dalam Pasal 10 huruf a, meliputi:

- a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
- b. status kepemilikan Bangunan Gedung;
- c. IMB; dan
- d. IMB di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana/sarana umum.

Paragraf 1

Status Hak Atas Tanah Dan/Atau Izin Pemanfaatan Dari Pemegang Hak Atas Tanah

Pasal 12

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus didirikan di atas tanah yang jelas kepemilikannya, baik milik sendiri atau milik pihak lain.

- (2) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.
- (3) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, Bangunan Gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan Pemilik Bangunan Gedung.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi Bangunan Gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi Bangunan Gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.
- (6) Bangunan Gedung yang karena faktor budaya atau tradisi setempat harus dibangun di atas air sungai, air laut, air danau harus mendapatkan izin dari walikota.
- (7) Bangunan Gedung yang akan dibangun di atas tanah milik sendiri atau di atas tanah milik orang lain yang terletak di kawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang diatur dalam Keterangan Rencana Kota.

Paragraf 2

Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 13

- (1) Status kepemilikan Bangunan Gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan Bangunan Gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah 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.

Paragraf 3
IMB

Pasal 14

- (1) Setiap orang atau badan wajib memiliki IMB dengan mengajukan permohonan IMB kepada walikota untuk melakukan kegiatan:
- pembangunan Bangunan Gedung dan/atau prasarana Bangunan Gedung;
 - rehabilitasi/renovasi Bangunan Gedung dan/atau prasarana Bangunan Gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
 - pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat Keterangan Rencana Kota (*advis planning*) untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Izin mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (3) Pemerintah Daerah wajib memberikan secara cuma-cuma surat Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis Bangunan Gedung.
- (4) Surat Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:
- fungsi Bangunan Gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
 - ketinggian maksimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
 - jumlah lantai/lapis Bangunan Gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
 - garis sempadan dan jarak bebas minimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
 - KDB maksimum yang diizinkan;
 - KLB maksimum yang diizinkan;
 - KDH minimum yang diwajibkan;
 - KTB maksimum yang diizinkan; dan
 - jaringan utilitas kota.
- (5) Dalam surat Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

Paragraf 4
IMB Di Atas Dan/Atau Di Bawah Tanah, Air Dan/Atau
Prasarana/Sarana Umum

Pasal 15

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

Paragraf 5
Kelembagaan

Pasal 16

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

Bagian Kedua
Persyaratan Teknis Sesuai Dengan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 17

- (1) Persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b, meliputi:
 - a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan; dan
 - b. persyaratan keandalan Bangunan Gedung.
- (2) Persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas:
 - a. persyaratan peruntukan lokasi dan intensitas Bangunan Gedung;
 - b. persyaratan arsitektur Bangunan Gedung;
 - c. persyaratan pengendalian dampak lingkungan untuk Bangunan Gedung Tertentu; serta
 - d. RTBL.
- (3) Persyaratan keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri atas:
 - a. persyaratan keselamatan;
 - b. persyaratan kesehatan;
 - c. persyaratan kenyamanan; dan
 - d. persyaratan kemudahan.

Paragraf 1

Persyaratan Peruntukan Lokasi Dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 18

- (1) Bangunan Gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan Peraturan Zonasi, dan/atau RTBL.
- (2) Pemerintah Daerah wajib memberikan informasi mengenai RTRW, RDTR dan Peraturan Zonasi, 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, terdiri atas:
 - a. kepadatan bangunan;
 - b. ketinggian bangunan; dan
 - c. 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 (KKOP);

harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan memperoleh pertimbangan serta persetujuan dari Pemerintah Daerah dan/atau instansi terkait lainnya.

Pasal 19

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

Pasal 20

- (1) Bangunan Gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas Bangunan Gedung meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas Bangunan Gedung, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam RTRW, RDTR dan Peraturan Zonasi, dan/atau RTBL.
- (2) Kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. ketentuan KDB; dan
 - b. Koefisien Daerah Hijau (KDH) pada tingkatan tinggi, sedang, dan rendah.
- (3) Ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. ketentuan tentang jumlah lantai bangunan;
 - b. tinggi bangunan; dan
 - c. KLB pada tingkatan KLB tinggi, sedang, dan rendah.
- (4) Ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.
- (5) Jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi ketentuan tentang GSB dan jarak antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman.
- (6) Dalam hal ketentuan mengenai persyaratan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai persyaratan intensitas Bangunan Gedung dapat diatur sementara untuk suatu lokasi dalam peraturan walikota yang berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan pendapat TABG.

Pasal 21

- (1) KDB ditentukan atas dasar:
 - a. kepentingan daya dukung lingkungan;
 - b. pencegahan terhadap bahaya kebakaran;
 - c. kepentingan ekonomi;
 - d. fungsi peruntukan;
 - e. fungsi bangunan; serta
 - f. keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (2) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR dan Peraturan Zonasi, dan/atau RTBL.

Pasal 22

- (1) KDH ditentukan atas dasar:
 - a. kepentingan daya dukung lingkungan;
 - b. fungsi peruntukan;
 - c. fungsi bangunan;
 - d. kesehatan; dan
 - e. kenyamanan bangunan.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR dan Peraturan Zonasi, dan/atau RTBL.

Pasal 23

- (1) KLB ditentukan atas dasar:
 - a. daya dukung lingkungan;
 - b. pencegahan terhadap bahaya kebakaran;
 - c. kepentingan ekonomi;
 - d. fungsi peruntukan;
 - e. fungsi bangunan;
 - f. keselamatan dan kenyamanan bangunan; serta
 - g. keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR dan Peraturan Zonasi, dan/atau RTBL.

Pasal 24

- (1) Jumlah lantai Bangunan Gedung dan tinggi Bangunan Gedung ditentukan atas dasar:
 - a. pertimbangan lebar jalan;
 - b. fungsi bangunan;
 - c. keselamatan bangunan;
 - d. keserasian dengan lingkungannya; serta
 - e. 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 dan Peraturan Zonasi, dan/atau RTBL.

Pasal 25

- (1) GSB ditentukan atas:
 - a. pertimbangan keamanan;
 - b. kesehatan;
 - c. kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan; dan
 - d. ketinggian bangunan.
- (2) GSB meliputi ketentuan mengenai jarak Bangunan Gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, rel kereta api dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan.
- (3) GSB meliputi jarak untuk bagian muka, samping, dan belakang.
- (4) Penetapan GSB berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (besmen).
- (5) Ketentuan besarnya garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR dan Peraturan Zonasi, dan/atau RTBL.
- (6) Ketentuan untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 26

- (1) Jarak antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman ditetapkan untuk setiap lokasi sesuai dengan peruntukannya atas pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (2) Jarak antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diberlakukan per kapling/persil dan/atau per kawasan.
- (3) Penetapan jarak antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman berlaku untuk di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (besmen).

- (4) Penetapan jarak antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman untuk di bawah permukaan tanah didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum.
- (5) Ketentuan besarnya jarak antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR dan Peraturan Zonasi, dan/atau RTBL.
- (6) Ketentuan untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 2
Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 27

Persyaratan arsitektur Bangunan Gedung, meliputi:

- a. persyaratan penampilan Bangunan Gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya; serta
- b. memperimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai adat/tradisional 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 yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
- (2) Penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Penampilan Bangunan Gedung yang didirikan berdampingan dengan Bangunan Gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur Bangunan Gedung yang dilestarikan.
- (4) Pemerintah Daerah dapat mengatur kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat TABG dan pendapat masyarakat yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 29

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

Pasal 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) Bentuk Bangunan Gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi Bangunan Gedung diperlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.
- (3) Ruang dalam Bangunan Gedung harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.
- (4) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung harus tetap memenuhi ketentuan penggunaan Bangunan Gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan dan penghuninya.
- (5) Pengaturan ketinggian pekarangan adalah apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (*peil*) bebas banjir yang ditetapkan oleh Balai Sungai atau instansi berwenang setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
- (6) Tinggi lantai dasar suatu Bangunan Gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 (satu koma dua puluh) meter di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.

- (7) Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (*peil*) bebas banjir atau terdapat kemiringan curam atau perbedaan tinggi yang besar pada suatu tanah perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
- (8) Permukaan atas dari lantai denah (dasar):
- minimal 15 (lima belas) sentimeter di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
 - minimal 25 (dua puluh lima) sentimeter di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan; dan
 - dalam hal-hal yang luar biasa, ketentuan dalam huruf a, tidak berlaku jika letak lantai-lantai itu lebih tinggi dari 60 (enam puluh) sentimeter di atas tanah yang ada di sekelilingnya, atau untuk tanah-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 dan RTH yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya yang diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan, dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana luar Bangunan Gedung.
- (2) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
- persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP);
 - persyaratan ruang sempadan Bangunan Gedung;
 - persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan;
 - ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
 - daerah hijau pada bangunan;
 - tata tanaman;
 - sirkulasi dan fasilitas parkir;
 - pertandaan (*signage*); serta
 - pencahayaan ruang luar Bangunan Gedung.

Pasal 32

- (1) Ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP) 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 RTHP ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan Peraturan Zonasi, dan/atau RTBL, secara langsung atau tidak langsung dalam bentuk Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Dasar Hijau, Koefisien Lantai Bangunan, sirkulasi dan fasilitas parkir dan ketentuan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan.
- (3) Dalam hal ketentuan mengenai persyaratan RTHP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai persyaratan RTHP dapat diatur sementara untuk suatu lokasi dalam peraturan walikota sebagai acuan bagi penerbitan IMB.

Pasal 33

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

Pasal 34

Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf c berupa kebutuhan besmen dan besaran Koefisien Tapak Besmen (KTB) ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis, dan kebijakan daerah.

Pasal 35

- (1) Daerah hijau bangunan (DHB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf e dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi luar dinding bangunan.
- (2) DHB merupakan bagian dari kewajiban pemohonan IMB untuk menyediakan RTHP dengan luas 13% (tiga belas per seratus) dari RTHP.

Pasal 36

Tata Tanaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf f meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kestabilan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya.

Pasal 37

- (1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai Standar Teknis yang telah ditetapkan.
- (2) Fasilitas parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf g tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan.
- (3) Sistem sirkulasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf g harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal Bangunan Gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.

Pasal 38

- (1) Pertandaan (*signage*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf h yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kavling, dan/atau ruang publik tidak boleh mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pertandaan (*signage*) Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 39

- (1) Pencahayaan ruang luar Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf i harus disediakan dengan memperhatikan:
 - a. karakter lingkungan;
 - b. fungsi dan arsitektur bangunan;
 - c. estetika amenities; dan
 - d. 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 3

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan Untuk Bangunan Gedung Tertentu

Pasal 40

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting harus dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).

- (2) Kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang tidak mengganggu atau tidak menimbulkan dampak besar dan penting tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL tetapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL).
- (3) Kegiatan yang memerlukan AMDAL, UKL dan UPL disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan oleh instansi yang berwenang.

Paragraf 4
RTBL

Pasal 41

- (1) RTBL memuat program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, dan ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
- (2) Program bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan Bangunan Gedung, serta kebutuhan RTH, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
- (3) Rencana umum dan panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
- (4) Rencana investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan arahan program investasi Bangunan Gedung dan lingkungannya yang disusun berdasarkan program bangunan dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana yang memperhitungkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan dalam proses pengendalian investasi dan pembiayaan dalam penataan lingkungan/kawasan, dan merupakan rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan atau pun menghitung tolak ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.

- (5) Ketentuan pengendalian rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau masa pemberlakuan RTBL sesuai dengan kapasitasnya dalam suatu sistem yang disepakati bersama, dan berlaku sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk mengukur tingkat keberhasilan kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (6) Pedoman pengendalian pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan/kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
- (7) RTBL disusun berdasarkan pada pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat serta dapat dilakukan melalui kemitraan Pemerintah Daerah dengan swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan bersangkutan dengan mempertimbangkan pendapat para ahli dan masyarakat.
- (8) Pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (7), meliputi:
- a. pembangunan baru (*new development*);
 - b. pembangunan sisipan parsial (*infill development*);
 - c. peremajaan kota (*urban renewal*);
 - d. pembangunan kembali wilayah perkotaan (*urban redevelopment*);
 - e. pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan (*urban revitalization*);
 - f. dan pelestarian kawasan.
- (9) RTBL yang didasarkan pada berbagai pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) ini ditujukan bagi berbagai status kawasan seperti kawasan baru yang potensial berkembang, kawasan terbangun, kawasan yang dilindungi dan dilestarikan, atau kawasan yang bersifat gabungan atau campuran dari ketiga jenis kawasan pada ayat ini.
- (10) Ketentuan mengenai RTBL ditetapkan lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 5
Persyaratan Keselamatan

Pasal 42

Persyaratan keselamatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) huruf a, meliputi:

- a. persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan;

- b. persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran; dan
- c. persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir dan kelistrikan.

Pasal 43

- (1) Persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf a, meliputi:
 - a. persyaratan struktur Bangunan Gedung;
 - b. pembebanan pada Bangunan Gedung;
 - c. struktur atas Bangunan Gedung;
 - d. struktur bawah Bangunan Gedung meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam;
 - e. keselamatan struktur;
 - f. keruntuhan struktur; dan
 - g. persyaratan bahan.
- (2) Struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus kuat/kokoh, stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan kelayakan selama umur yang direncanakan dengan mempertimbangkan:
 - a. fungsi Bangunan Gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung;
 - b. pengaruh aksi sebagai akibat dari beban yang bekerja selama umur layanan struktur baik beban muatan tetap maupun sementara yang timbul akibat gempa, angin, korosi, jamur, dan serangga perusak;
 - c. pengaruh gempa terhadap substruktur maupun struktur Bangunan Gedung sesuai zona gempanya;
 - d. struktur bangunan yang direncanakan secara daktail pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
 - e. struktur bawah Bangunan Gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi likuifaksi; dan
 - f. keandalan Bangunan Gedung.
- (3) Pembebanan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan dengan menggunakan acuan SNI yang berlaku tentang:
 - a. tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung;
 - b. tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung; atau
 - c. standar baku dan/atau pedoman teknis.

- (4) Struktur atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan dengan menggunakan acuan SNI yang berlaku, meliputi:
- a. konstruksi beton tentang:
 1. tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung;
 2. tata cara penghitungan struktur beton untuk Bangunan Gedung;
 3. tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung; atau
 4. tata cara pengadukan pengecoran beton;
 5. tata cara pembuatan rencana campuran beton normal;
 6. tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan;
 7. tata cara perencanaan dan pelaksanaan konstruksi beton pracetak dan prategang untuk Bangunan Gedung; dan
 8. 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 tentang:
 1. tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja; dan
 2. tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama masa konstruksi.
 - c. konstruksi kayu tentang:
 1. tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk Bangunan Gedung; dan
 2. 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) huruf d, meliputi:
- a. pondasi langsung, 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.
 - b. pondasi dalam, 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.

- (6) Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan dan/atau pedoman teknis yang berlaku.
- (7) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan Pemeriksaan Berkala tingkat keandalan Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan dan/atau pedoman teknis yang berlaku.
- (8) Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan, dan Pengguna Bangunan Gedung serta sesuai dengan SNI yang berlaku.

Pasal 44

- (1) Persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf b, meliputi:
 - a. sistem proteksi aktif;
 - b. sistem proteksi pasif;
 - c. persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran;
 - d. persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar, dan sistem peringatan bahaya;
 - e. persyaratan komunikasi dalam Bangunan Gedung;
 - f. persyaratan instalasi bahan bakar gas; dan
 - g. manajemen penanggulangan kebakaran.
- (2) Setiap Bangunan Gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. sistem pemadam kebakaran;
 - b. sistem deteksi dan alarm kebakaran;
 - c. sistem pengendali asap kebakaran; dan
 - d. pusat pengendali kebakaran.
- (3) Setiap Bangunan Gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dengan mengikuti acuan SNI yang berlaku tentang:
 - a. tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung; dan
 - b. tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung.

- (4) Persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dengan mengikuti acuan SNI yang berlaku, meliputi:
 - a. perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan;
 - b. tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung; dan
 - c. tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung.
- (5) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar, dan sistem peringatan bahaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan acuan SNI yang berlaku tentang tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada Bangunan Gedung.
- (6) Persyaratan komunikasi dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan ke luar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai telekomunikasi.
- (7) Persyaratan instalasi bahan bakar gas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (8) Setiap Bangunan Gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g.

Pasal 45

- (1) Persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf c, meliputi:
 - a. persyaratan instalasi proteksi petir; dan
 - b. persyaratan sistem kelistrikan.
- (2) Persyaratan instalasi proteksi petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan dan pemeliharaan serta memenuhi acuan SNI yang berlaku tentang sistem proteksi petir pada Bangunan Gedung dan/atau standar teknis lainnya.

- (3) Persyaratan sistem kelistrikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan dan memenuhi acuan SNI yang berlaku tentang:
- a. tegangan standar;
 - b. persyaratan umum instalasi listrik;
 - c. sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga;
 - d. sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan; dan/atau
 - e. 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 dalam ayat (1) merupakan kelengkapan pengamanan Bangunan Gedung untuk kepentingan umum dari bahaya bahan peledak, meliputi:
- a. prosedur pengamanan;
 - b. peralatan pengamanan;
 - c. petugas pengamanan; dan
 - d. persyaratan sistem pengamanan.
- (3) Prosedur pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a merupakan tata cara proses pemeriksaan pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (4) Peralatan pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b merupakan peralatan detektor yang digunakan untuk memeriksa pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (5) Petugas pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf c merupakan orang yang diberikan tugas untuk memeriksa pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (6) Persyaratan sistem pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf d meliputi ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan disesuaikan dengan pedoman dan Standar Teknis yang terkait.

Paragraf 6
Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

Pasal 47

Persyaratan kesehatan Bangunan Gedung, meliputi persyaratan:

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

Pasal 48

- (1) Persyaratan sistem penghawaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 huruf a 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 acuan SNI yang berlaku tentang:
 - a. konservasi energi sistem tata udara pada Bangunan Gedung,
 - b. tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada Bangunan Gedung;
 - c. tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi; dan/atau
 - d. standar teknis terkait.

Pasal 49

- (1) Persyaratan sistem pencahayaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 huruf b dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan Gedung tempat tinggal dan Bangunan Gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi Bangunan Gedung dan fungsi tiap-tiap ruangan dalam Bangunan Gedung.
- (3) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. mempunyai tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau/pantulan;
 - b. sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada Bangunan Gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi; atau

- c. harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan.
- (4) Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti acuan SNI yang berlaku tentang
- a. konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada Bangunan Gedung;
 - b. tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada Bangunan Gedung;
 - c. tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada Bangunan Gedung; dan/atau
 - d. standar teknis terkait.

Pasal 50

Persyaratan sistem sanitasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 huruf c dapat berupa:

- a. sistem air minum dalam Bangunan Gedung;
- b. sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor;
- c. persyaratan instalasi gas medik;
- d. persyaratan sistem penyaluran air hujan;
- e. persyaratan fasilitas sanitasi dalam Bangunan Gedung, meliputi:
 - 1. saluran pembuangan air kotor;
 - 2. tempat sampah;
 - 3. penampungan sampah; dan/atau
 - 4. pengolahan sampah.

Pasal 51

- (1) Sistem air minum dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf a harus direncanakan dengan mempertimbangkan:
- a. sumber air minum;
 - b. kualitas air minum;
 - c. sistem distribusi; dan
 - d. penampungannya.
- (2) Persyaratan air minum dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mengikuti:
- a. kualitas air minum sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan kualitas air minum dan Pedoman Teknis mengenai sistem plambing;
 - b. acuan SNI yang berlaku tentang Sistem Plambing; dan
 - c. pedoman dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 52

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf b harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya.

- (2) Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan Standar Teknis terkait.
- (3) Persyaratan teknis sistem air limbah harus mengikuti acuan SNI yang berlaku tentang
 - a. sistem Plambing;
 - b. tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan;
 - c. spesifikasi dan pemasangan perangkap bau; dan/atau
 - d. standar teknis terkait.

Pasal 53

- (1) Persyaratan instalasi gas medik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf c wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di:
 - a. rumah sakit;
 - b. rumah perawatan;
 - c. fasilitas hiperbank;
 - d. klinik bersalin; dan
 - e. 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:
 - a. perancangan;
 - b. pemasangan;
 - c. pengujian;
 - d. pengoperasian; dan
 - e. pemeliharaan.
- (3) Persyaratan instalasi gas medik harus mengikuti acuan SNI yang berlaku tentang:
 - a. keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan; dan/atau
 - b. standar baku/pedoman teknis terkait.

Pasal 54

- (1) Persyaratan sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf d harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan:
 - a. ketinggian permukaan air tanah;
 - b. permeabilitas tanah; dan
 - c. ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Setiap Bangunan Gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke dalam sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.

- (3) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (4) Persyaratan penyaluran air hujan harus mengikuti acuan SNI yang berlaku tentang:
 - a. sistem plambing;
 - b. tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan;
 - c. spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan;
 - d. tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada Bangunan Gedung; atau
 - e. standar baku dan/atau pedoman terkait.

Pasal 55

- (1) Sistem saluran pembuangan air kotor dan sampah dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf e 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:
 - a. fungsi bangunan;
 - b. jumlah penghuni;
 - c. volume kotoran; dan
 - d. 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 pengangkatan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada.
- (5) Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas.
- (6) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratorium, dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

Pasal 56

- (1) Bahan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 huruf d 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 7

Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

Pasal 57

Persyaratan kenyamanan Bangunan Gedung, meliputi:

- a. kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang;
- b. kenyamanan kondisi udara dalam ruang;
- c. kenyamanan pandangan; serta
- d. kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan.

Pasal 58

- (1) Persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 huruf a merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antarruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.
- (2) Persyaratan kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan:
- a. fungsi ruang;
 - b. jumlah pengguna;
 - c. perabot/furniture;
 - d. aksesibilitas ruang; dan
 - e. persyaratan keselamatan dan kesehatan.

Pasal 59

- (1) Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 huruf b merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Persyaratan kenyamanan kondisi udara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti acuan SNI yang berlaku tentang:
- a. konservasi energi selubung bangunan pada Bangunan Gedung;
 - b. konservasi energi sistem tata udara pada Bangunan Gedung;
 - c. prosedur audit energi pada Bangunan Gedung;

- d. tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada Bangunan Gedung; dan/atau
- e. standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 60

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 huruf c merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu Bangunan Gedung lain di sekitarnya.
- (2) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan, ke luar bangunan, dan dari luar ke ruang-ruang tertentu dalam Bangunan Gedung.
- (3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
 - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan; dan
 - b. pemanfaatan potensi ruang luar Bangunan Gedung dan penyediaan 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, serta
 - 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 61

- (1) Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 huruf d merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi Bangunan Gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam Bangunan Gedung maupun lingkungannya.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara Bangunan Gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar Bangunan Gedung.

- (3) Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan dalam Standar Teknis mengenai tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada Bangunan Gedung.

Paragraf 8
Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

Pasal 62

Persyaratan kemudahan Bangunan Gedung, meliputi:

- a. kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam Bangunan Gedung; serta
- b. kelengkapan sarana dan prasarana dalam pemanfaatan Bangunan Gedung.

Pasal 63

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf a meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antarruang dalam Bangunan Gedung, akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Bangunan Gedung Umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus.
- (4) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu yang dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah Pengguna Bangunan Gedung.
- (5) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antarruang dipertimbangkan berdasarkan:
 - a. fungsi koridor;
 - b. fungsi ruang; dan
 - c. jumlah pengguna.

Pasal 64

Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf b harus disesuaikan dengan fungsi Bangunan Gedung dan persyaratan lingkungan Bangunan Gedung.

Pasal 65

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

Bagian Ketiga

Persyaratan Pembangunan Bangunan Gedung Di Atas Atau Di Bawah Tanah, Air Atau Prasarana/Sarana Umum, Dan Pada Daerah Hantaran Udara Listrik Tegangan Tinggi Atau Ekstra Tinggi Atau Ultra Tinggi Dan/Atau Menara Telekomunikasi Dan/Atau Menara Air

Pasal 66

- (1) Pembangunan Bangunan Gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan RTRW, RDTR dan Peraturan Zonasi, 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 Peraturan Zonasi, 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;
 - e. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
 - f. 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 Peraturan Zonasi, 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;
 - e. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
 - f. 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 Peraturan Zonasi, 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 mengikuti acuan SNI yang berlaku 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 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 Keempat
Persyaratan Bangunan Gedung Adat, Bangunan Gedung Tradisional,
Pemanfaatan Simbol Dan Unsur/Elemen Tradisional
Serta Kearifan Lokal

Paragraf 1
Bangunan Gedung Adat

Pasal 67

- (1) Bangunan Gedung adat dapat berupa:
 - a. bangunan ibadah;
 - b. kantor lembaga masyarakat adat; dan
 - c. balai/gedung pertemuan masyarakat adat atau sejenisnya.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung adat dilakukan oleh masyarakat adat sesuai ketentuan hukum adat yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung adat dilakukan dengan mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan administratif dan persyaratan teknis lain yang bersifat khusus pada penyelenggaraan Bangunan Gedung adat diatur dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 2
Bangunan Gedung Dengan Langgam Tradisional

Pasal 68

- (1) Bangunan Gedung dengan langgam tradisional dapat berupa:
 - a. fungsi hunian;
 - b. fungsi keagamaan;
 - c. fungsi usaha; dan/atau
 - d. fungsi sosial dan budaya.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan langgam tradisional dilakukan oleh perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah sesuai ketentuan kaidah/norma tradisional yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan langgam tradisional dilakukan dengan mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan administratif dan persyaratan teknis lain yang bersifat khusus pada penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan langgam tradisional diatur dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 3
Penggunaan Simbol Dan Unsur/Elemen Tradisional

Pasal 69

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

Paragraf 4
Kearifan Lokal

Pasal 70

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

Bagian Kelima
Persyaratan Bangunan Gedung Semi Permanen Dan Bangunan
Gedung Darurat

Paragraf 1
Bangunan Gedung Semi Permanen Dan Darurat

Pasal 71

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

Bagian Keenam
Persyaratan Bangunan Gedung Di Kawasan Rawan Bencana Alam

Pasal 72

- (1) Kawasan rawan bencana alam, meliputi:
 - a. kawasan rawan tanah longsor;
 - b. kawasan rawan gelombang pasang;
 - c. kawasan rawan banjir; dan
 - d. kawasan rawan bencana alam geologi.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memenuhi persyaratan tertentu yang mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.
- (3) Kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam RTRW, RDTR dan Peraturan Zonasi, dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.

Paragraf 1
Persyaratan Bangunan Gedung Di Kawasan Rawan Tanah Longsor

Pasal 73

- (1) Kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1) huruf a merupakan kawasan berbentuk lereng yang rawan terhadap perpindahan material pembentuk lereng berupa batuan, bahan rombakan, tanah, atau material campuran.

- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR dan Peraturan Zonasi, dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tanah longsor diatur 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 2
Persyaratan Bangunan Gedung
Di Kawasan Rawan Gelombang Pasang

Pasal 74

- (1) Kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1) huruf b merupakan kawasan sekitar pantai yang rawan terhadap gelombang pasang dengan kecepatan antara 10 (sepuluh) sampai dengan 100 (seratus) kilometer per jam yang timbul akibat angin kencang atau gravitasi bulan atau matahari.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR dan Peraturan Zonasi, dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gelombang pasang diatur 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/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat hantaman gelombang pasang.

Paragraf 3
Persyaratan Bangunan Gedung Di Kawasan Rawan Banjir

Pasal 75

- (1) Kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1) huruf c merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana alam banjir.

- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR dan Peraturan Zonasi, dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan banjir diatur 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/atau kerusakan Bangunan Gedung akibat genangan banjir.

Paragraf 4
Persyaratan Bangunan Gedung
Di Kawasan Rawan Bencana Alam Geologi

Pasal 76

Kawasan rawan bencana alam geologi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1) huruf d, meliputi:

- a. kawasan rawan gempa bumi;
- b. kawasan rawan tsunami;
- c. kawasan rawan abrasi; dan
- d. kawasan rawan bahaya gas beracun.

Pasal 77

- (1) Kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 huruf a merupakan kawasan yang berpotensi dan/atau pernah mengalami gempa bumi dengan skala VII sampai dengan XII *Modified Mercally Intensity* (MMI).
- (2) Kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Peta Zonasi Gempa Daerah pada Wilayah IV.
- (3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam SNI tentang tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung atau edisi terbarunya.
- (4) 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 78

- (1) Kawasan rawan tsunami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 huruf b 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 dan Peraturan Zonasi, dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tsunami 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 79

- (1) Kawasan rawan abrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 huruf c 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 dan Peraturan Zonasi, dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan abrasi diatur 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/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat abrasi.

Pasal 80

- (1) Kawasan rawan bahaya gas beracun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 huruf d merupakan kawasan yang berpotensi dan/atau pernah mengalami bahaya gas beracun.

- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bahaya gas beracun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR dan Peraturan Zonasi, dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bahaya gas beracun diatur dengan Peraturan Walikota.
- (4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bahaya gas beracun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni Bangunan Gedung akibat bahaya gas beracun.

BAB VI PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Pasal 81

- (1) Penyelenggaraan Bangunan Gedung terdiri atas:
 - a. kegiatan pembangunan;
 - b. kegiatan pemanfaatan;
 - c. kegiatan pelestarian; dan
 - d. kegiatan pembongkaran.
- (2) Kegiatan pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diselenggarakan melalui:
 - a. proses perencanaan teknis; dan
 - b. proses pelaksanaan konstruksi.
- (3) Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
 - a. kegiatan pemeliharaan;
 - b. perawatan;
 - c. pemeriksaan secara berkala;
 - d. perpanjangan SLF; dan
 - e. pengawasan pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (4) Kegiatan pelestarian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
 - a. kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran; serta
 - b. kegiatan pengawasannya.
- (5) Kegiatan pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi:
 - a. penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran; serta
 - b. 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 Bangunan Gedung.

Bagian Kesatu
Kegiatan Pembangunan

Pasal 82

Kegiatan pembangunan Bangunan Gedung dapat diselenggarakan secara swakelola atau menggunakan penyedia jasa di bidang:

- a. perencanaan;
- b. pelaksanaan; dan/atau
- c. pengawasan.

Pasal 83

- (1) Penyelenggaraan pembangunan Bangunan Gedung secara swakelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototip.
- (2) Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan teknis kepada Pemilik Bangunan Gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototip.
- (3) Pengawasan pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam rangka kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

Paragraf 1
Perencanaan Teknis

Pasal 84

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah, dan membongkar Bangunan Gedung harus berdasarkan pada Perencanaan Teknis yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perencanaan teknis untuk:
 - a. Bangunan Gedung hunian tunggal sederhana;
 - b. Bangunan Gedung hunian deret sederhana; dan
 - c. Bangunan Gedung darurat.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan teknis untuk jenis Bangunan Gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan 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 2
Dokumen Rencana Teknis

Pasal 85

- (1) Dokumen rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (5), meliputi:
 - a. gambar rencana teknis berupa:
 1. rencana teknis arsitektur;
 2. struktur dan konstruksi; dan
 3. mekanikal/elektrikal.
 - b. gambar detail;
 - c. perhitungan struktur;
 - d. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
 - e. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
 - f. laporan perencanaan.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan:
 - a. kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung;
 - b. persyaratan tata bangunan;
 - c. keselamatan;
 - d. kesehatan;
 - e. kenyamanan; dan
 - f. 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 atau Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Daerah.

- (4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.
- (5) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung.
- (6) Berdasarkan pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Walikota menerbitkan IMB.

Paragraf 3
Pengaturan Retribusi IMB

Pasal 86

Pengaturan retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (6), meliputi:

- 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 87

- (1) Jenis kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang dikenakan retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 huruf a meliputi:
 - a. pembangunan baru;
 - b. rehabilitasi/renovasi (perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan); dan
 - c. pelestarian/pemugaran.
- (2) Obyek retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 huruf a meliputi biaya penyelenggaraan IMB terdiri atas pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan, dan penatausahaan pada Bangunan Gedung dan prasarana Bangunan Gedung.

Pasal 88

- (1) Penghitungan besarnya retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 huruf b meliputi:
 - 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 meliputi:
 - 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 86; dan
 - c. volume/besaran, indeks, harga satuan retribusi untuk Bangunan Gedung dan/atau prasarananya.
- (4) Tingkat penggunaan jasa atas pemberian layanan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c menggunakan indeks berdasarkan fungsi, klasifikasi dan waktu penggunaan Bangunan Gedung serta indeks untuk prasarana Bangunan Gedung sebagai tingkat intensitas penggunaan jasa dalam proses perizinan dan sesuai dengan cakupan kegiatannya.

Pasal 89

- (1) Indeks penghitungan besarnya retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 huruf c mencakup:
 - a. penetapan indeks penggunaan jasa sebagai faktor pengali terhadap harga satuan retribusi untuk mendapatkan besarnya retribusi;
 - b. skala indeks; dan
 - c. kode.
- (2) Penetapan indeks penggunaan jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. indeks untuk penghitungan besarnya retribusi Bangunan Gedung berdasarkan fungsi, klasifikasi setiap Bangunan Gedung dengan mempertimbangkan spesifikasi Bangunan Gedung;
 - b. indeks untuk penghitungan besarnya retribusi prasarana Bangunan Gedung ditetapkan untuk setiap jenis prasarana Bangunan Gedung; dan
 - c. kode dan indeks penghitungan retribusi IMB untuk Bangunan Gedung dan prasarana Bangunan Gedung.

Pasal 90

- (1) Harga satuan (tarif) retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 huruf d mencakup:
 - a. harga satuan Bangunan Gedung; dan
 - 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 (m²) 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; dan
 - 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 meter bujur sangkar (m^2);
 - b. konstruksi penanda masuk lokasi per m atau unit standar;
 - c. konstruksi perkerasan per meter bujur sangkar (m^2);
 - d. konstruksi penghubung per meter bujur sangkar (m^2) atau unit standar;
 - e. konstruksi kolam/*reservoir* bawah tanah per meter bujur sangkar (m^2);
 - f. konstruksi menara per unit standar dan pertambahannya;
 - g. konstruksi monumen per unit standar dan pertambahannya;
 - h. konstruksi instalasi/gardu per meter bujur sangkar (m^2);
 - i. konstruksi reklame per unit standar dan pertambahannya, dan
 - j. konstruksi bangunan lainnya yang termasuk prasarana Bangunan Gedung.

Pasal 91

Penghitungan besarnya IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (1) merujuk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung.

Paragraf 4 Tata Cara Penerbitan IMB

Pasal 92

- (1) Permohonan IMB disampaikan kepada Walikota dengan dilampiri persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9.

- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
 - a. tanda bukti status hak atas tanah, atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah;
 - b. data Pemilik Bangunan Gedung;
 - c. rencana teknis Bangunan Gedung;
 - d. hasil AMDAL bagi Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan; dan
 - e. dokumen/surat-surat lainnya yang terkait.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
 - a. data umum Bangunan Gedung, dan
 - b. rencana teknis Bangunan Gedung.
- (4) Data umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berisi informasi mengenai:
 - a. fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung;
 - b. luas lantai dasar Bangunan Gedung;
 - c. total luas lantai Bangunan Gedung;
 - d. ketinggian/jumlah lantai Bangunan Gedung; dan
 - e. rencana pelaksanaan.
- (5) Rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terdiri dari:
 - a. gambar pra rencana Bangunan Gedung, terdiri dari:
 1. gambar rencana tapak atau situasi;
 2. denah;
 3. tampak; dan
 4. gambar potongan;
 - b. spesifikasi teknis Bangunan Gedung;
 - c. rancangan arsitektur Bangunan Gedung;
 - d. rancangan struktur secara sederhana/prinsip;
 - e. rancangan utilitas Bangunan Gedung secara prinsip;
 - f. spesifikasi umum Bangunan Gedung;
 - g. perhitungan struktur Bangunan Gedung disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - h. perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrik); dan
 - i. rekomendasi instansi terkait.
- (6) Rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disesuaikan dengan penggolongannya, yaitu:
 - a. rencana teknis untuk Bangunan Gedung fungsi hunian, meliputi:
 1. bangunan hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, dan rumah deret sederhana);
 2. bangunan hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai;
 3. bangunan hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana atau 2 (dua) lantai atau lebih dan gedung lainnya pada umumnya.

- b. rencana teknis untuk Bangunan Gedung untuk kepentingan umum;
- c. rencana teknis untuk Bangunan Gedung fungsi khusus; dan
- d. rencana teknis untuk Bangunan Gedung kedutaan besar negara asing dan Bangunan Gedung diplomatik lainnya.

Pasal 93

- (1) Walikota memeriksa dan menilai syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 serta status/keadaan tanah dan/atau bangunan untuk dijadikan sebagai bahan persetujuan pemberian IMB.
- (2) Walikota menetapkan retribusi IMB berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pemeriksaan dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.
- (4) Pemeriksaan dan penilaian permohonan IMB untuk Bangunan Gedung yang memerlukan pengelolaan khusus atau mempunyai tingkat kompleksitas yang dapat menimbulkan dampak kepada masyarakat dan lingkungan paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.
- (5) Berdasarkan penetapan retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemohon IMB melakukan pembayaran retribusi IMB ke kas daerah dan menyerahkan tanda bukti pembayarannya kepada walikota.
- (6) Walikota menerbitkan IMB paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya bukti pembayaran retribusi IMB oleh Walikota.
- (7) Ketentuan mengenai IMB berlaku pula untuk rumah adat kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Daerah dengan mempertimbangkan faktor nilai tradisional dan kearifan lokal yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.

Pasal 94

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

Pasal 95

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

Pasal 96

- (1) Surat penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (2) harus sudah diterima pemohon dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah surat penolakan dikeluarkan Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Pemohon dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan keberatan kepada Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Walikota atau pejabat yang ditunjuk dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memberikan jawaban tertulis terhadap keberatan pemohon.
- (4) Jika pemohon tidak melakukan hak sebagaimana maksud pada ayat (2) pemohon dianggap menerima surat penolakan tersebut.
- (5) Jika Walikota atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Walikota atau pejabat yang ditunjuk dianggap menerima alasan keberatan pemohon sehingga Walikota atau pejabat yang ditunjuk sesuai dengan kewenangannya harus menerbitkan IMB.

- (6) Pemohon dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila Walikota atau pejabat yang ditunjuk tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

Pasal 97

- (1) Walikota atau pejabat yang ditunjuk dapat mencabut IMB apabila:
- a. pekerjaan mendirikan bangunan belum dimulai setelah 6 (enam) bulan sejak izin diterbitkan;
 - b. pekerjaan Bangunan Gedung yang sedang dikerjakan terhenti selama 4 (empat) bulan pekerjaan telah pernah diberhentikan tanpa alasan yang dapat diterima oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk;
 - c. IMB diberikan berdasarkan data dan informasi yang tidak benar; dan
 - d. pelaksanaan pembangunan menyimpang dari dokumen rencana teknis yang telah disahkan dan/atau persyaratan yang tercantum dalam izin.
- (2) Sebelum pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemegang IMB diberikan peringatan secara tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari dan diberikan kesempatan untuk mengajukan tanggapannya.
- (3) Apabila peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diperhatikan dan ditanggapi dan/atau tanggapannya tidak dapat diterima, Walikota atau pejabat yang ditunjuk dapat mencabut IMB bersangkutan.
- (4) Pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam bentuk Keputusan Walikota yang memuat alasan pencabutannya.

Pasal 98

- (1) IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan:
- a. memperbaiki Bangunan Gedung dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula antara lain:
 1. memlester;
 2. memperbaiki retak bangunan;
 3. memperbaiki daun pintu dan/atau daun jendela;
 4. memperbaiki penutup udara tidak melebihi 1 (satu) meter per segi;
 5. membuat pemindah halaman tanpa konstruksi;
 6. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan utilitas; dan
 7. mengubah bangunan sementara.
 - b. memperbaiki saluran air hujan dan selokan dalam pekarangan bangunan;

- c. membuat bangunan yang sifatnya sementara bagi kepentingan pemeliharaan ternak dengan luas tidak melebihi garis sempadan belakang dan samping serta tidak mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
 - d. membuat pagar halaman yang sifatnya sementara (tidak permanen) yang tingginya tidak melebihi 120 (seratus dua puluh) centimeter kecuali adanya pagar ini mengganggu kepentingan orang lain atau umum; dan
 - e. membuat bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu.
- (2) Pekerjaan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap dipersyaratkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90.
- (3) Tata cara mengenai perizinan Bangunan Gedung diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 5
Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 99

- (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
 - g. perencana tata lingkungan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanan teknis untuk jenis Bangunan Gedung yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.
- (4) Lingkup layanan jasa Perencanaan Teknis Bangunan Gedung meliputi:
- a. penyusunan konsep perencanaan;
 - b. prarencana;
 - c. pengembangan rencana;
 - d. rencana detail;
 - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
 - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
 - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung, dan
 - h. penyusunan petunjuk Pemanfaatan Bangunan Gedung.

- (5) Perencanaan Teknis Bangunan Gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis Bangunan Gedung.

Bagian Kedua
Pelaksanaan Konstruksi

Paragraf 1
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 100

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

Pasal 101

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

- nama dan alamat;
- nomor IMB;
- lokasi bangunan; dan
- pelaksana atau penanggung jawab pembangunan.

Pasal 102

- (1) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 didasarkan pada dokumen rencana teknis yang sesuai dengan IMB.
- (2) Kegiatan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 terdiri atas:
- kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Pemerintah Daerah;

- b. kegiatan persiapan lapangan;
 - c. kegiatan konstruksi;
 - d. kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
 - e. kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (3) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), meliputi pemeriksaan:
- a. kelengkapan;
 - b. kebenaran;
 - c. keterlaksanaan konstruksi; dan
 - d. semua pelaksanaan pekerjaan.
- (4) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), meliputi:
- a. penyusunan program pelaksanaan;
 - b. mobilisasi sumber daya; dan
 - c. penyiapan fisik lapangan.
- (5) Kegiatan konstruksi, meliputi kegiatan:
- a. pelaksanaan konstruksi di lapangan;
 - b. pembuatan laporan kemajuan pekerjaan;
 - c. penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan (*as built drawings*); serta
 - d. kegiatan masa pemeliharaan konstruksi .
- (6) Kegiatan pemeriksaaan akhir pekerjaan konstruksi, meliputi:
- a. 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;
 - b. gambar pelaksanaan pekerjaan (*as built drawings*);
 - c. pedoman pengoperasian dan pemeliharaan Bangunan Gedung; dan
 - d. peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
- (7) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (6), Pemilik Bangunan Gedung atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah.

Paragraf 2

Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 103

- (1) Pelaksanaan konstruksi wajib diawasi oleh petugas pengawas pelaksanaan konstruksi.

- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung, meliputi pemeriksaan:
- a. kesesuaian fungsi;
 - b. persyaratan tata bangunan;
 - c. keselamatan;
 - d. kesehatan;
 - e. kenyamanan dan kemudahan; dan
 - f. IMB.

Pasal 104

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 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;
- d. menghentikan pelaksanaan konstruksi; dan
- e. melaporkan kepada instansi yang berwenang.

Paragraf 3

Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 105

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dilakukan oleh Pengkaji Teknis setelah Bangunan Gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada Pemilik Bangunan Gedung.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud ada ayat (1) dapat dilakukan Pengkaji Teknis oleh pemilik/pengguna Bangunan Gedung atau penyedia jasa atau Pemerintah Daerah.

Pasal 106

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

Pasal 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 dan rumah deret dan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret.
- (2) Dalam hal di instansi Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud ada 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 4

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;

2. pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan, dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis akurat sesuai dengan Pedoman Teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
 - b. pada proses perpanjangan SLF Bangunan Gedung:
 1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil pemeriksaan berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana Bangunan Gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan;
 2. pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan, dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana pada struktur, komponen konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknis akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas, arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan Pedoman Teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- (6) Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan Pemeriksaan Berkala.

Paragraf 5
Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 110

- (1) Walikota atau pejabat yang ditunjuk wajib melakukan pendataan Bangunan Gedung untuk keperluan tertib administrasi pembangunan dan tertib administrasi Pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (2) Pendataan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi;
 - a. Bangunan Gedung baru; dan
 - b. 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 atau pejabat yang ditunjuk 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 atau Pemerintah Provinsi.

Bagian Ketiga
Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 111

Kegiatan pemanfaatan Bangunan Gedung, meliputi:

- a. pemanfaatan;
- b. pemeliharaan;
- c. perawatan;
- d. pemeriksaan secara berkala;
- e. perpanjangan SLF; dan
- f. pengawasan pemanfaatan.

Paragraf 1
Pemanfaatan

Pasal 112

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 huruf a 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 huruf b meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan Bangunan Gedung dan/atau kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan Bangunan Gedung.
- (2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung harus melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundangundangan.

- (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 huruf c meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan Bangunan Gedung.
- (2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung di dalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan Bangunan Gedung bersertifikat dengan dasar ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai jasa konstruksi.
- (3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan Bangunan Gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan Bangunan Gedung disetujui oleh Pemerintah 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 K3.

Paragraf 4
Pemeriksaan Secara Berkala

Pasal 115

- (1) Pemeriksaan secara berkala Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 huruf d dilakukan untuk seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan yang harus dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF.

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

Paragraf 5
Perpanjangan SLF

Pasal 116

- (1) Perpanjangan SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 huruf e diberlakukan untuk Bangunan Gedung yang telah dimanfaatkan dan masa berlaku SLF-nya telah habis.
- (2) Ketentuan masa berlaku SLF sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yaitu:
 - a. untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi (tidak ada ketentuan untuk perpanjangan SLF);
 - b. untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun;
 - c. untuk untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya, dan bangunan gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (3) Pengurusan perpanjangan SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SLF dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Pengurusan perpanjangan SLF dilakukan setelah pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung memiliki hasil pemeriksaan/kelaikan fungsi Bangunan Gedung berupa:
 - a. laporan Pemeriksaan Berkala, laporan pemeriksaan dan perawatan Bangunan Gedung;

- b. daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung; dan
 - c. dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi.
- (5) Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung dengan dilampiri dokumen:
- a. surat permohonan perpanjangan SLF;
 - b. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang ditandatangani di atas meterai yang cukup;
 - c. *as built drawings*;
 - d. fotokopi IMB Bangunan Gedung atau perubahannya;
 - e. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
 - f. fotokopi dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung;
 - g. rekomendasi dari instansi teknis yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus; dan
 - h. dokumen SLF Bangunan Gedung yang terakhir.
- (6) Pemerintah Daerah menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (7) SLF disampaikan kepada pemohon paling lambat 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

Pasal 118

Pengawasan Pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 huruf f dilakukan oleh Pemerintah Daerah:

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

Paragraf 7 Pelestarian

Pasal 119

- (1) Pelestarian Bangunan Gedung, meliputi kegiatan:
- a. penetapan dan pemanfaatan;

- b. perawatan dan pemugaran; dan
 - c. pengawasan sesuai dengan kaidah pelestarian.
- (2) Pelestarian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib dan menjamin kelaikan fungsi Bangunan Gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundangundangan.

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 paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya, serta memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.
- (2) Pemilik, masyarakat, Pemerintah 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 melalui instansi terkait mencatat Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan serta keberadaan Bangunan Gedung dimaksud menurut klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

- (6) Keputusan penetapan Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Paragraf 9

Pemanfaatan Bangunan Gedung Yang Dilestarikan

Pasal 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 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) Besarnya insentif untuk melindungi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota berdasarkan kebutuhan nyata.

Pasal 122

- (1) Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Kota Medan.
- (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 Keempat Pembongkaran

Paragraf 1 Umum

Pasal 123

- (1) Pembongkaran Bangunan Gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran Bangunan Gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (2) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan secara tertib dengan mempertimbangkan:
 - a. keamanan;
 - b. keselamatan masyarakat; dan
 - c. lingkungannya.
- (3) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

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), meliputi:
 - a. Bangunan Gedung yang tidak Laik Fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. Bangunan Gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;
 - c. Bangunan Gedung yang tidak memiliki IMB; dan/atau
 - d. Bangunan Gedung yang pemiliknya menginginkan tampilan baru.
- (3) Pemerintah 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 K3.

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 yang sesuai.
- (2) Pembongkaran Bangunan Gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran Bangunan Gedung yang mempunyai sertifikat keahlian yang sesuai.

- (3) Pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan dalam surat perintah pembongkaran, pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah 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 yang sesuai.
- (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 kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh walikota untuk bencana alam skala kota.

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

Paragraf 2

Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan

Pasal 129

- (1) Pemerintah atau 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) ditetapkan dalam 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), meliputi:
 - a. dana;
 - b. peralatan;
 - c. material; dan
 - d. sumber daya manusia.

- (5) Persyaratan teknis rehabilitasi Bangunan Gedung yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.
- (6) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/lembaga terkait.
- (7) Tata cara dan persyaratan rehabilitasi Bangunan Gedung pascabencana diatur lebih lanjut dalam peraturan walikota.
- (8) Dalam melaksanakan rehabilitasi Bangunan Gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan kepada Pemilik Bangunan Gedung yang akan direhabilitasi berupa:
 - a. pengurangan atau pembebasan biaya IMB;
 - b. pemberian desain prototip yang sesuai dengan karakter bencana;
 - c. pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi Bangunan Gedung;
 - d. pemberian kemudahan kepada permohonan SLF; atau
 - e. bantuan lainnya.
- (9) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi Bangunan Gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bupati/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.
- (11) Tata cara penerbitan IMB Bangunan Gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118.
- (12) Tata cara penerbitan SLF Bangunan Gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136.

Pasal 131

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

BAB V
TABG

Bagian Kesatu
Pembentukan TABG

Pasal 132

- (1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh walikota.
- (2) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah ditetapkan oleh walikota paling lambat 6 (enam) bulan setelah Peraturan Daerah ini dinyatakan berlaku.

Pasal 133

- (1) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari:
 - a. pengarah;
 - b. ketua;
 - c. wakil ketua;
 - d. sekretaris; dan
 - e. anggota
- (2) Keanggotaan TABG dapat terdiri dari unsur-unsur:
 - a. asosiasi profesi;
 - b. masyarakat ahli di luar disiplin Bangunan Gedung termasuk masyarakat adat;
 - c. perguruan tinggi; dan
 - d. instansi Pemerintah Daerah.
- (3) Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.
- (4) Nama-nama keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diusulkan oleh masing-masing unsur.

Bagian Kedua
Tugas Dan Fungsi

Pasal 134

- (1) TABG mempunyai tugas:
 - a. memberikan pertimbangan teknis berupa:
 1. nasehat;
 2. pendapat; dan
 3. pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis Bangunan Gedung untuk kepentingan umum.
 - b. memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.

- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, TABG mempunyai fungsi:
 - a. pengkajian dokumen rencana teknis yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang;
 - b. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan; 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 135

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

Pasal 136

Dalam melaksanakan TABG dibantu oleh sekretariat yang ditetapkan oleh Walikota.

Bagian Ketiga Pembiayaan TABG

Pasal 137

- (1) Biaya pengelolaan database dan operasional anggota TABG dibebankan pada APBD Kota Medan.
- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. biaya pengelolaan basis data;
 - b. biaya operasional TABG yang terdiri dari:
 1. biaya sekretariat;
 2. persidangan;
 3. honorarium dan tunjangan; dan
 4. biaya perjalanan dinas.
- (3) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai Peraturan Perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB VI
PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN
BANGUNAN GEDUNG

Paragraf 1
Lingkup Peran Masyarakat

Pasal 138

Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat terdiri atas:

- 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 RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan; dan
- d. pengajuan Gugatan Perwakilan terhadap Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

Pasal 139

- (1) Obyek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138 huruf a meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dan/atau kegiatan pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. dilakukan secara objektif;
 - b. dilakukan dengan penuh tanggung jawab;
 - c. dilakukan dengan tidak menimbulkan gangguan kepada pemilik/Pengguna Bangunan Gedung, masyarakat, dan lingkungan; 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;
 - d. Bangunan Gedung yang ditengarai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi Bangunan Gedung; dan
 - e. Bangunan Gedung yang tidak memiliki izin.
- (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 dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 140

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138 huruf a dapat dilakukan oleh masyarakat melalui:
- a. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan Bangunan Gedung;
 - b. pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan Bangunan Gedung dan lingkungannya.
- (2) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada pemerintah daerah melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban; serta
- (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 141

- (1) Obyek pemberian masukan atas penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138 huruf b meliputi 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;
 - e. masyarakat hukum adat;
 - f. perguruan tinggi; atau
 - g. lembaga profesi.
- (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 142

- (1) Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138 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;
 - e. masyarakat hukum adat;
 - f. perguruan tinggi; atau
 - g. lembaga profesi.
- (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk RTBL yang lingkungannya terdiri 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 Daerah.

Paragraf 2
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 dan Peraturan Zonasi, dan/atau RTBL; dan
- b. pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah dalam rencana pembangunan Bangunan Gedung.

Paragraf 3
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; dan
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada Penyelenggara Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Paragraf 4
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 dapat mengganggu Pemanfaatan Bangunan Gedung;
- c. melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas penyimpangan Pemanfaatan Bangunan Gedung;
- d. melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis Pemanfaatan Bangunan Gedung yang membahayakan kepentingan umum; dan

- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada Penyelenggara Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan Pemanfaatan Bangunan Gedung.

Paragraf 5

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

Paragraf 6

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; dan
- d. melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembangunan Bangunan Gedung.

Paragraf 7
Tindak Lanjut

Pasal 148

Instansi yang berwenang wajib menanggapi keluhan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143, Pasal 144, Pasal 145, Pasal 146, dan Pasal 147 dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan terkait.

BAB VII
PEMBINAAN

Pasal 149

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

Bagian Kesatu
Kegiatan Pengaturan

Pasal 150

- (1) Kegiatan pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 149 ayat (1) huruf a dituangkan ke dalam Peraturan Walikota sebagai kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (2) Kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dituangkan ke dalam:
 - a. pedoman teknis;
 - b. standar teknis Bangunan Gedung; dan
 - c. tata cara operasionalisasinya.
- (3) Di dalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan RTRW, RDTR dan Peraturan Zonasi, dan/atau RTBL serta dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung.

- (4) Pemerintah Daerah menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Penyelenggara Bangunan Gedung.

Bagian Kedua
Kegiatan Pemberdayaan

Pasal 151

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

Bagian Ketiga
Kegiatan Pengawasan

Pasal 152

Pemerintah Daerah melakukan kegiatan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 149 ayat (1) huruf c terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini melalui mekanisme penerbitan IMB, SLF, dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran Bangunan Gedung.

BAB VIII
KETENTUAN PENYIDIKAN

Bagian Kesatu
Tahapan Penyidikan

Pasal 153

- (1) Penyidikan terhadap suatu kasus dilaksanakan setelah diketahui terjadi suatu peristiwa yang diduga merupakan tindak pidana bidang penyelenggaraan bangunan gedung berdasarkan laporan kejadian.
- (2) PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung melakukan kegiatan penyidikan setelah memperoleh surat perintah tugas dari pimpinan.

- (3) Tahapan kegiatan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), meliputi:
- a. persiapan penyidikan;
 - b. pemberitahuan dimulainya penyidikan;
 - c. pengumpulan bahan bukti dan keterangan;
 - d. gelar perkara pertama;
 - e. penghentian penyidikan;
 - f. pemanggilan tersangka atau saksi;
 - g. pemeriksaan saksi, tersangka, dan barang bukti;
 - h. penangkapan;
 - i. penahanan;
 - j. pengeledahan;
 - k. penyitaan;
 - l. gelar perkara kedua;
 - m. pemberkasan; serta
 - n. penyerahan berkas perkara.

Paragraf 1
Persiapan Penyidikan

Pasal 154

- (1) Persiapan penyidikan dilakukan sebelum melaksanakan penyidikan tindak pidana penyelenggaraan bangunan gedung untuk mempersiapkan personil, teknis, administrasi, perlengkapan/akomodasi, dan laporan.
- (2) Persiapan personil sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
- a. PPNS yang akan ditugaskan;
 - b. kepolisian setempat;
 - c. unsur tim pembina/pengendalian operasi PPNS; serta
 - d. unsur staf dari dinas/instansi sebagai penunjang.
- (3) Persiapan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
- a. wilayah/lokasi operasi;
 - b. waktu dan tanggal operasi ditentukan oleh Tim pembina PPNS;
 - c. pelaksanaan operasi;
 - d. sasaran operasi;
 - e. target operasi dan titik operasi;
 - f. bentuk pelaksanaan operasi; dan
 - g. waktu pelaksanaan pemanggilan, pemeriksaan, penangkapan, penahanan, pengeledahan, penyitaan, pemberkasan, penyerahan berkas perkara, dan/atau persidangan.
- (4) Persiapan administrasi penyidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
- a. Surat Perintah Tugas Penyidikan;
 - b. Bentuk/model formulir yang akan dipergunakan dalam pemberkasan perkara untuk pelaporan perkara;

- c. Buku Register yang terdiri atas:
 - 1. buku register laporan kejadian;
 - 2. buku register surat pemberitahuan dimulainya penyidikan
 - 3. buku register surat panggilan;
 - 4. buku register surat perintah (penangkapan, penggeledahan, penyitaan, dan perintah tugas);
 - 5. buku register barang bukti;
 - 6. buku register berkas perkara; dan
 - 7. administrasi pendukung lainnya.
- (5) Persiapan perlengkapan/akomodasi pendukung operasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. kendaraan/transportasi, tenda, meja/kursi dan konsumsi seperlunya; dan
 - b. alat dokumentasi, alat perekaman, alat penyimpanan, alat komunikasi; dan
 - c. perlengkapan lain yang dibutuhkan.
- (6) Persiapan pembuatan laporan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. dalam setiap pelaksanaan kegiatan operasi PPNS penyelenggaraan bangunan gedung harus selalu dipersiapkan laporan dan evaluasi; dan
 - b. kegiatan laporan dan evaluasi dilakukan baik oleh PPNS yang bersangkutan dengan tembusan kepada kepolisian setempat, maupun oleh Tim Pembina PPNS.

Paragraf 2
Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan

Pasal 155

- (1) Dalam hal penyidikan suatu peristiwa yang merupakan tindak pidana penyelenggaraan bangunan gedung akan dimulai, maka PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung wajib memberitahukan dimulainya penyidikan kepada pejabat Penyidik Kepolisian Republik Indonesia.
- (2) Pemberitahuan dimulainya penyidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan yang dilampiri dengan laporan kejadian dan Berita Acara tindakan yang telah dilakukan.
- (3) Surat Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diteruskan oleh Penyidik Kepolisian Republik Indonesia kepada Penuntut Umum dengan melampirkan pemberitahuan dimulainya penyidikan dari PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Paragraf 3
Pengumpulan Bahan Bukti Dan Keterangan

Pasal 156

- (1) Pengumpulan bahan bukti dan keterangan dapat diperoleh dari laporan, pengaduan, hasil pemeriksaan penyelenggaraan bangunan gedung, dan hasil audit.
- (2) PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat menggunakan kewenangan pemeriksaan, pengawasan dan pengamatan untuk menemukan tindak pidana.
- (3) Dalam hal tertentu PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat meminta bantuan Penyidik Kepolisian Republik Indonesia untuk melakukan penyelidikan, dimana hasil penyelidikan dituangkan dalam bentuk laporan untuk:
 - a. keperluan menentukan benar atau tidaknya telah terjadi suatu tindak pidana; serta
 - b. memperoleh kejelasan dalam rangka melengkapi keterangan-keterangan guna kepentingan penindakan dan petunjuk-petunjuk dalam melakukan pemeriksaan.

Paragraf 4
Gelar Perkara Pertama

Pasal 157

- (1) Gelar perkara adalah kegiatan membeberkan/menguraikan suatu perkara secara detail untuk memperdalam perkara serta untuk menentukan apakah kasus tersebut dapat ditindak lanjuti atau dihentikan proses penyidikannya.
- (2) Pelaksanaan gelar perkara dilaksanakan dengan mengundang instansi terkait dan disesuaikan dengan keperluan dalam kegiatan penyidikan.

Paragraf 5
Penghentian Penyidikan

Pasal 158

- (1) Penghentian penyidikan merupakan salah satu kegiatan penyelesaian perkara yang dilakukan apabila tidak terdapat cukup bukti, atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana, atau dihentikan demi hukum sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

- (2) Penghentian penyidikan dinyatakan dalam surat ketetapan yang ditandatangani oleh atasan PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung selaku penyidik atau ditandatangani PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung dan diketahui oleh atasan PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung apabila atasan PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang bersangkutan bukan seorang penyidik.
- (3) Penetapan penghentian penyidikan oleh PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung disampaikan kepada tersangka, keluarganya, penasehat hukumnya serta Penuntut Umum dan Penyidik Kepolisian Republik Indonesia.
- (4) Sebelum melaksanakan penghentian penyidikan, PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung perlu meminta pertimbangan kepada Penyidik Kepolisian Republik Indonesia.
- (5) Hal-hal lain menyangkut teknis penghentian penyidikan yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini, agar berpedoman pada Petunjuk Pelaksana yang dikeluarkan oleh Kepala Kepolisian Republik Indonesia.

Paragraf 6
Pemanggilan Tersangka Atau Saksi

Pasal 159

PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung dalam hal melakukan pemanggilan terhadap tersangka, dan saksi dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, sebagai berikut:

- a. surat panggilan disampaikan oleh PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung langsung kepada tersangka atau saksi yang dipanggil di tempat tinggal/kediaman/dimana yang bersangkutan berada;
- b. dalam hal seseorang yang dipanggil tidak berada di tempat, surat panggilan tersebut dapat diterimakan kepada keluarganya atau Ketua RT/RW/Lurah atau orang lain yang dapat dijamin bahwa surat panggilan tersebut akan disampaikan kepada yang bersangkutan, sedangkan lembar lain surat panggilan supaya dibawa kembali oleh PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang bersangkutan setelah ditandatangani (atau Cap Jempol) oleh orang yang menerima surat panggilan;
- c. dalam hal panggilan tidak dipenuhi tanpa alasan yang patut dan wajar, dan setelah dilakukan dua kali pemanggilan, maka dapat dilakukan penangkapan dan penahanan oleh PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung dalam koordinasi dan pengawasan penyidik Kepolisian Republik Indonesia, selanjutnya tindakan penyidikan terhadap tersangka atau saksi dilaksanakan oleh PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung;

- d. dalam hal yang dipanggil berdomisili di luar daerah hukum PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung, pemanggilan dan pemeriksaan diserahkan kepada Penyidik Kepolisian Republik Indonesia setempat disertai laporan dan atau data-data yang berkaitan dengan perkara dimaksud;
- e. pemanggilan dapat dilakukan melalui instansi dimana yang bersangkutan bekerja serta ditembuskan ke atasannya;
- f. surat panggilan harus sudah diterima oleh yang dipanggil paling lambat 3 (tiga) hari sebelum tanggal hadir yang ditentukan;
- g. surat panggilan harus diberi nomor sesuai ketentuan registrasi instansi PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang bersangkutan; dan
- h. untuk pemanggilan terhadap tersangka atau saksi WNI yang berada di luar negeri, PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung perlu memintakan bantuan kepada Penyidik Kepolisian Republik Indonesia.

Paragraf 7

Pemeriksaan Saksi, Tersangka, Dan Barang Bukti

Pasal 160

PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung berwenang untuk melakukan pemeriksaan terhadap tersangka, saksi, dan barang bukti sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. pemeriksaan dimaksudkan untuk mendapatkan keterangan, kejelasan dan identitas tersangka dan/atau saksi dan atau barang bukti maupun tentang unsur-unsur tindak pidana yang telah terjadi, sehingga kedudukan atau peranan seseorang maupun barang bukti di dalam tindak pidana tersebut menjadi jelas;
- b. pemeriksaan tersangka dan atau saksi dilakukan oleh PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang bersangkutan, dalam pengertian tidak boleh dilimpahkan kepada petugas lain;
- c. dalam hal PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung telah mulai melakukan pemeriksaan sebagai awal dimulainya penyidikan tindak pidana, pemberitahuan hal tersebut kepada Penuntut Umum dilakukan melalui Penyidik Kepolisian Republik Indonesia;
- d. dalam hal diperlukan pemeriksaan barang bukti dilakukan secara ilmiah atau melalui bantuan laboratorium atau ahli-ahli lainnya;
- e. pemeriksaan dapat dilakukan dengan cara wawancara, interogasi, konfrontasi atau rekonstruksi;
- f. sebelum dimulainya pemeriksaan, wajib diberitahukan hak tersangka untuk mendapat bantuan hukum, dimana penasihat hukum dapat mengikuti jalannya pemeriksaan dengan cara melihat dan mendengarkan pemeriksaan;
- g. dalam melakukan pemeriksaan tersangka dan/atau saksi dan atau tindakan-tindakan lain dalam rangka pemeriksaan tersebut, harus dituangkan dalam Berita Acara yang memenuhi persyaratan formal dan material; dan

- h. dalam hal tersangka tidak bersedia menandatangani Berita Acara Pemeriksaan, hal tersebut harus dicatat dalam Berita Acara Pemeriksaan disertai alasan penolakannya.

Paragraf 8
Penangkapan

Pasal 161

PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung berwenang untuk melakukan penangkapan dengan mekanisme sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, sebagai berikut:

- a. PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung dalam hal melakukan penangkapan, pelaksanaannya dilakukan dalam koordinasi dan pengawasan Penyidik Kepolisian Republik Indonesia;
- b. dalam melakukan penangkapan, PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung harus memperlihatkan surat tugas serta memberikan kepada tersangka surat perintah penangkapan;
- c. tembusan surat perintah penangkapan diberikan kepada keluarga setelah penangkapan;
- d. penangkapan dapat dilakukan untuk paling lama satu hari;
- e. dalam hal penangkapan telah dilaksanakan dan terjadi tuntutan praperadilan terhadap sah atau tidaknya penangkapan tersebut, maka tanggung jawabnya diberikan kepada Penyidik Kepolisian Republik Indonesia dan PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Paragraf 9
Penahanan

Pasal 162

PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung berwenang untuk melakukan penahanan dengan mekanisme sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, sebagai berikut:

- a. PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung mempunyai kewenangan untuk melakukan penahanan dalam koordinasi dan pengawasan Penyidik Kepolisian Republik Indonesia;
- b. perintah penahanan atau penahanan lanjutan dilakukan terhadap tersangka yang diduga keras melakukan tindak pidana berdasarkan bukti yang cukup dan dikhawatirkan akan melarikan diri, merusak atau menghilangkan barang bukti atau mengulangi tindak pidana;
- c. dalam melakukan penahanan, PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung harus menunjukkan surat tugasnya serta memberikan kepada tersangka surat perintah penahanan;
- d. di dalam surat perintah penahanan dicantumkan identitas tersangka dan menyebutkan alasan penahanan serta uraian singkat perkara yang disangkakan serta tempat ia ditahan;
- e. tembusan surat perintah penahanan harus diberikan kepada keluarganya;

- f. tahanan dapat dititipkan kepada Penyidik Kepolisian Republik Indonesia; dan
- g. dalam hal penahanan telah dilaksanakan dan terjadi tuntutan praperadilan terhadap sah atau tidaknya penahanan tersebut, maka tanggung jawabnya diberikan kepada Penyidik Kepolisian Republik Indonesia dan PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Paragraf 10
Pengeledahan

Pasal 163

PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung berwenang untuk melakukan pengeledahan dengan mekanisme sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, sebagai berikut:

- a. pengeledahan oleh PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung harus didasarkan atas izin pengeledahan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat yang permohonannya dibuat oleh PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan tembusan kepada Penyidik Kepolisian Republik Indonesia;
- b. dalam keadaan yang sangat perlu dan mendesak pengeledahan dapat dilakukan secara terbatas dan wajib segera melaporkan Kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat guna memperoleh persetujuannya;
- c. surat perintah pengeledahan yang ditandatangani oleh atasan PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung selaku Penyidik atau ditandatangani oleh PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung yang bersangkutan dan diketahui oleh atasan PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung apabila atasannya bukan seorang Penyidik;
- d. untuk kepentingan koordinasi dan pengawasan secara teknis, dalam pelaksanaan pengeledahan tersebut perlu didampingi Penyidik Kepolisian Republik Indonesia;
- e. sasaran pengeledahan dapat berupa rumah dan tempat-tempat tertutup lainnya;
- f. bila penghuni tidak menyetujui, dalam pelaksanaan pengeledahan harus disaksikan oleh kepala lingkungan bersama-sama 2 (dua) orang saksi dari lingkungan yang bersangkutan;
- g. dalam melaksanakan pengeledahan di luar daerah kewenangan hukum PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung, kecuali didasarkan atas izin Ketua Pengadilan Negeri dan Surat Perintah atasan PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung ke daerah hukum, harus diketahui oleh Ketua Pengadilan Negeri dan didampingi oleh penyidik dari daerah hukum dimana pengeledahan dilakukan; dan
- h. dalam waktu 1 (satu) minggu setelah dilakukan pengeledahan, PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung harus sudah membuat Berita Acara Pengeledahan, dan tembusannya disampaikan kepada pemilik atau penghuni rumah atau tempat yang bersangkutan.

Paragraf 11
Penyitaan

Pasal 164

PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung berwenang untuk melakukan penyitaan dengan mekanisme sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, sebagai berikut:

- a. penyitaan dapat dilakukan setelah ada izin dari Ketua Pengadilan Negeri setempat yang permohonannya dibuat dan disampaikan langsung oleh PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung yang bersangkutan dengan tembusan kepada Penyidik Kepolisian Republik Indonesia;
- b. dalam keadaan yang sangat perlu dan mendesak penyitaan dapat dilakukan atas benda yang bergerak dan wajib segera melaporkan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat guna memperoleh persetujuannya;
- c. pelaksanaan penyitaan didasarkan atas surat perintah yang ditandatangani atasan PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung selaku penyidik atau ditandatangani PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung yang bersangkutan dan diketahui atasan PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung apabila atasan PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung bukan seorang penyidik;
- d. pelaksanaan penyitaan yang dilakukan PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung perlu didampingi Penyidik Kepolisian Republik Indonesia guna kepentingan koordinasi dan pengawasan secara teknis. Sebelum melakukan penyitaan, PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung terlebih dahulu memperlihatkan tanda pengenalnya;
- e. dalam bidang penyelenggaraan bangunan gedung, yang dapat dikenakan penyitaan antara lain bahan, barang, dan dokumen yang mempunyai hubungan langsung dengan tindak pidana yang dilakukan;
- f. dalam hal penyitaan di luar wilayah hukum PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung, maka selain izin Ketua Pengadilan Negeri dan surat perintah tersebut di atas, pelaksanaannya harus diketahui Ketua Pengadilan Negeri dan didampingi oleh penyidik yang ditunjuk oleh pimpinan Unit Kerjanya di wilayah hukum tempat penyitaan dilakukan;
- g. PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung harus memberikan tanda penerimaan atas benda-benda yang disita kepada tersangka, dan terhadap benda yang disita harus dicatat dan diberi tanda;
- h. Berita Acara Penyitaan harus dibuat bagi setiap tindakan penyitaan dan harus ditandatangani oleh semua pihak yang terlibat dalam tindakan penyitaan tersebut; dan
- i. dalam hal orang/keluarga/jawatan/badan dari siapa benda tersebut disita menolak untuk menandatangani Berita Acara Penyitaan agar dicatat di dalam Berita Acara dan disebutkan alasan penolakannya.

Paragraf 12
Gelar Perkara Kedua

Pasal 165

Gelar perkara kedua adalah kegiatan membeberkan/menguraikan suatu perkara secara detail untuk memperdalam perkara serta untuk menentukan apakah kasus tersebut dapat ditindak lanjuti dengan pemberkasan dan penyerahan berkas perkara ke Jaksa Penuntut Umum.

Paragraf 13
Pemberkasan

Pasal 166

- (1) Pemberkasan merupakan kegiatan untuk memberkas/menyusun berkas perkara dengan susunan dan syarat-syarat pengikatan serta penyegelan tertentu.
- (2) Susunan isi berkas secara garis besar, meliputi urutan-urutan sebagai berikut:
 - a. sampul berkas perkara;
 - b. daftar isi berkas perkara;
 - c. resume;
 - d. laporan kejadian;
 - e. berita acara pemeriksaan TKP;
 - f. surat pemberitahuan dimulainya penyidikan;
 - g. berita acara-berita acara;
 - h. surat perintah-surat perintah;
 - i. surat izin-surat izin (ahli dan lain-lain);
 - j. keterangan-keterangan (ahli dan lain-lain);
 - k. dokumen-dokumen bukti;
 - l. daftar-daftar (tersangka, saksi, barang bukti); dan
 - m. lain-lain yang perlu dilampirkan.

Paragraf 14
Penyerahan Berkas Perkara

Pasal 167

Penyerahan berkas perkara merupakan kegiatan pengiriman berkas perkara berikut penyerahan tanggung jawab atas tersangka dan barang bukti kepada Jaksa Penuntut Umum (JPU), dilakukan dengan mekanisme sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana sebagai berikut:

- a. penyerahan berkas perkara disampaikan kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Kepolisian Republik Indonesia dengan surat pengantar yang ditandatangani oleh atasan PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung selaku penyidik atau ditandatangani oleh PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung dan diketahui atasan PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung apabila atasan PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung yang bersangkutan bukan seorang penyidik;

- b. dalam hal berkas perkara belum sempurna, Penyidik Kepolisian Republik Indonesia akan mengembalikannya disertai petunjuk tertulis;
- c. dalam hal berkas perkara telah sempurna, berkas perkara akan diteruskan kepada Penuntut Umum;
- d. penyerahan berkas perkara dilakukan dalam dua tahap, yaitu:
 1. penyerahan berkas perkara sebagaimana dimaksud dalam huruf b; dan
 2. penyerahan tanggung jawab tersangka dan barang bukti kepada Penuntut Umum dilaksanakan melalui Penyidik Kepolisian Republik Indonesia yaitu setelah berkas perkara dinyatakan lengkap oleh Penuntut Umum atau setelah 14 (empat belas) hari sejak penyerahan berkas perkara dari Penyidik Kepolisian Republik Indonesia kepada Penuntut Umum yang dinyatakan dalam berita acara.

Bagian Kedua

Penyidik Pegawai Negeri Sipil Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pasal 168

PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung merupakan Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan pemerintah daerah yang membidangi urusan penyelenggaraan bangunan gedung di daerah yang mengemban tugas, fungsi dan wewenang sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Paragraf 1

Tugas Pokok Dan Fungsi

Pasal 169

- (1) PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung mempunyai tugas pokok sebagai berikut:
 - a. melakukan penyidikan tindak pidana penyelenggaraan Bangunan Gedung;
 - b. mewujudkan tegaknya hukum dalam persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung dengan melakukan penyidikan terhadap tindak pidana penyelenggaraan bangunan gedung dalam koordinasi dan pengawasan Penyidik Kepolisian Republik Indonesia; dan
 - c. melakukan pembinaan ke dalam agar tercipta suatu kesiapan dalam rangka melaksanakan tugas penyidikan tindak pidana Penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung mempunyai fungsi menegakkan hukum dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menyangkut tindak pidana penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Paragraf 2
Kewajiban Dan Wewenang

Pasal 170

- (1) PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung mempunyai kewajiban, sebagai berikut:
- a. memberitahukan/melaporkan tentang penyidikan yang dilakukan kepada Penyidik Kepolisian Republik Indonesia, yaitu dalam laporan dimulainya penyidikan;
 - b. memberitahukan perkembangan penyidikan yang dilakukannya kepada Penyidik Kepolisian Republik Indonesia;
 - c. meminta petunjuk dan bantuan penyidikan sesuai kebutuhan;
 - d. memberitahukan penghentian penyidikan yang dilakukannya; dan
 - e. menyerahkan berkas perkara, tersangka dan barang bukti kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Kepolisian Republik Indonesia.
- (2) PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung mempunyai kewenangan sebagai berikut:
- a. melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan atau keterangan yang berkenaan dengan tindak pidana dalam bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung;
 - b. melakukan pemeriksaan terhadap orang yang diduga melakukan tindak pidana dalam bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang sehubungan dengan peristiwa tindak pidana dalam bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung;
 - d. melakukan pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang berkenaan dengan tindak pidana dalam bidang penyelenggaraan bangunan gedung;
 - e. melakukan pemeriksaan di tempat tertentu yang diduga terdapat bahan bukti dan dokumen lain serta melakukan penyitaan dan penyegelan terhadap bahan dan barang hasil pelanggaran yang dapat dijadikan bukti dalam perkara tindak pidana dalam bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung; dan
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dalam bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Paragraf 3
Kriteria Calon

Pasal 171

Kriteria Pegawai Negeri Sipil untuk menjadi PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung harus memiliki:

- a. pangkat paling rendah Penata Muda (III/a);

- b. pendidikan paling rendah Sarjana (S1);
- c. tugas di bidang teknis operasional dan/atau hukum;
- d. Daftar Penilaian Pelaksanaan Pekerjaan (DP3) dalam 2 (dua) tahun berturut-turut dengan nilai rata-rata baik atau yang dipersamakan;
- e. sertifikat pendidikan dan pelatihan khusus bidang penyidikan; dan
- f. sehat jasmani dan jiwa yang dibuktikan dengan surat keterangan dokter dari rumah sakit pemerintah atau rumah sakit swasta.

Paragraf 4
Tata Kerja

Pasal 172

- (1) Tata kerja PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung secara administratif dapat dijelaskan sebagai berikut:
 - a. PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat merupakan Pejabat Struktural dan Pejabat Non Struktural yang secara administratif bertanggung jawab kepada pimpinan unit kerja; dan
 - b. bentuk tanggungjawab administrasi, antara lain:
 - 1. melaksanakan tugas sesuai perintah tugas;
 - 2. membuat laporan perkembangan pelaksanaan tugas penyidikan sesuai tahapan penindakan (penyidikan) yang sedang dilakukan kepada atasan/pimpinan secara berjenjang;
 - 3. membuat laporan selesai pelaksanaan tugas;
 - 4. berkomunikasi setiap mendapatkan permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan tugas penyidikan; serta
 - 5. mempertanggung jawabkan keuangan Negara yang ditimbulkan akibat kegiatan penyidikan yang dilakukannya.
- (2) Tata kerja PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung secara teknis dapat dijelaskan sebagai berikut:
 - a. melakukan koordinasi dengan Penyidik Kepolisian Republik Indonesia dalam rangka melaksanakan penyidikan PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung;
 - b. melaksanakan tugas dan wewenang sebagai penyidik sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. melaksanakan gelar perkara; serta
 - d. memantau pelaksanaan proses peradilan perkara.

Paragraf 5
Wilayah Kerja

Pasal 173

- (1) Wilayah kerja atau wilayah hukum seseorang PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah sesuaidengan ketetapan di dalam Keputusan Menteri Hukum dan HAM tentang Pengangkatan PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung.

- (2) Dalam Surat Keputusan Pengangkatan PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung diatur mengenai wilayah kerja/hukum, yaitu dapat bersifat Nasional, Provinsi, maupun Kota.

Paragraf 6
Pembinaan

Pasal 174

Pembinaan terhadap PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung, meliputi:

- a. pembinaan umum;
- b. pembinaan teknis; dan
- c. pembinaan operasional.

Pasal 175

- (1) Pembinaan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 174 huruf a, dilakukan oleh menteri yang tugas dan tanggung jawabnya dibidang penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (2) Pembinaan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pemberian pedoman, bimbingan, pelatihan, arahan, dan supervisi yang berkaitan dengan PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Pasal 176

Pembinaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 174 huruf b dilakukan oleh menteri yang tugas dan tanggung jawabnya dibidang hukum dan hak asasi manusia, Kepala Kepolisian Republik Indonesia, dan Jaksa Agung sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing.

Pasal 177

- (1) Pembinaan operasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 174 huruf c dilakukan oleh:
 - a. Menteri c.q. Direktorat Jenderal Cipta Karya bekerja sama dengan Pembina Operasional PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung serta instansi terkait; dan
 - b. atasan PPNS Penyelenggaraan Bangunan Gedung di tingkat daerah bekerjasama dengan Pembina Operasional PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung serta instansi terkait.
- (2) Pembinaan operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa pembinaan teknis operasional PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Paragraf 7
Pengawasan

Pasal 178

Pengawasan terhadap pelaksanaan penyidikan yang dilakukan oleh PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung dilakukan oleh pembina PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung dan pejabat atasan PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung yang mengeluarkan surat perintah penyidikan.

Paragraf 8
Pembiayaan

Pasal 179

- (1) PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung disamping memperoleh hak-haknya sebagai Pegawai Negeri Sipil dapat diberikan tunjangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Segala biaya yang berkaitan dengan pelaksanaan pembentukan PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung dan Pembinaan PPNS penyelenggaraan Bangunan Gedung dibebankan kepada APBN dan APBD, sesuai dengan bentuk kegiatannya.

BAB IX
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 180

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

- (4) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetor ke rekening kas Pemerintah 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 Kesatu
Sanksi Administratif Pada Tahap Pembangunan

Pasal 181

- (1) Pemilik Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (3), Pasal 18 ayat (1) dan ayat (4), Pasal 20 ayat (1), Pasal 114 ayat (3), dan Pasal 119 ayat (2) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik Bangunan Gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan Bangunan Gedung.
- (4) Pemilik Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan Bangunan Gedung, dan perintah pembongkaran Bangunan Gedung.
- (5) Dalam hal Pemilik Bangunan Gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya Pemilik Bangunan Gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Pemilik Bangunan Gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total Bangunan Gedung yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari TABG.

Pasal 182

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

Bagian Kedua
Sanksi Administratif Pada Tahap Pemanfaatan

Pasal 183

- (1) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (3), Pasal 19, Pasal 112 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), Pasal 113 ayat (2), Pasal 116 ayat (3), dan Pasal 119 ayat (2) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung dan pembekuan 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 PIDANA

Bagian Kesatu
Faktor Kesengajaan Yang Tidak Mengakibatkan Kerugian Orang Lain

Pasal 184

Setiap pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Bagian Kedua
Faktor Kesengajaan Yang Mengakibatkan Kerugian Orang Lain

Pasal 185

- (1) Setiap pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, yang mengakibatkan kerugian harta benda orang lain diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun, dan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
- (2) Setiap pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, yang mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain atau mengakibatkan cacat seumur hidup diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan denda paling banyak 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
- (3) Setiap pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, yang mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) hakim memperhatikan pertimbangan TABG.

Bagian Ketiga
Faktor Kelalaian Yang Mengakibatkan Kerugian Orang Lain

Pasal 186

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak Laik Fungsi dapat dipidana kurungan, pidana denda dan penggantian kerugian.
- (2) Pidana kurungan, pidana denda dan penggantian kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau pidana denda paling banyak 1% (satu per seratus) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
 - b. pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak 2% (dua per seratus) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat; dan

- c. pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun atau pidana denda paling banyak 3% (tiga per seratus) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

BAB XI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 187

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

- (10) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan SLF yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka SLF yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
- (11) Pemerintah Daerah melaksanakan penertiban kepemilikan IMB dan SLF dengan ketentuan pentahapan sebagai berikut:
- a. untuk Bangunan Gedung selain dari fungsi hunian, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan paling lambat 2 (dua) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;
 - b. untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan spesifikasi non-sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan paling lambat 2 (dua) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini; dan
 - c. untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan spesifikasi sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan paling lambat 2 (dua) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 188

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Medan
pada tanggal 27 Januari 2015

WALIKOTA MEDAN,

ttd

DZULMI ELDIN S

Diundangkan di Medan
pada tanggal 27 Januari 2015

SEKRETARIS DAERAH KOTA MEDAN,

SYAIFUL BAHRI

LEMBARAN DAERAH KOTA MEDAN TAHUN 2015 NOMOR 1.