



WALIKOTA KUPANG  
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR

PERATURAN DAERAH KOTA KUPANG  
NOMOR 7 TAHUN 2015

TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA KUPANG,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 9 ayat (4), Pasal 91 ayat (3) dan pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pembentukan Kota Madya Daerah Tingkat II Kupang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3633);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 224, (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
5. 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);

Dengan persetujuan bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA KUPANG  
dan  
WALIKOTA KUPANG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Kupang.
2. Walikota adalah Walikota Kupang.
3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Kupang.
4. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Daerah yang merupakan unsur pembantu kepala daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah yang bertanggungjawab terhadap pelaksanaan tugas pemerintahan pada bidang bangunan gedung.
5. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
6. 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.
7. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
8. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.

9. Bangunan gedung adat merupakan bangunan gedung yang didirikan menggunakan kaidah atau norma adat masyarakat setempat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan adat.
10. Bangunan gedung dengan gaya atau langgam tradisional merupakan bangunan gedung yang didirikan menggunakan kaidah atau norma tradisional masyarakat setempat sesuai dengan budaya yang diwariskan secara turun temurun, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan masyarakat sehari-hari selain dari kegiatan adat.
11. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
12. Keterangan rencana kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
13. Izin mendirikan bangunan gedung, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
14. Garis sempadan bangunan gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenankannya didirikan bangunan gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
15. Koefisien dasar bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan atau tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
16. Koefisien lantai bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

17. Koefisien daerah hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan atau penghijauan dan luas tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
18. Koefisien tapak basemen, yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan atau tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
19. Pedoman teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
20. Standar teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia (SNI) maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
21. 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.
22. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan bangunan gedung yang meliputi proses perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
23. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal atau elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam atau interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

24. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
25. Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
26. 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.
27. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
28. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
29. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
30. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
31. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
32. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
33. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
34. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.

35. 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.
36. Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas atau manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
37. 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.
38. Pengkaji teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
39. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

## BAB II

### MAKSUD, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

#### Bagian Kesatu

#### Maksud

#### Pasal 2

Maksud Peraturan Daerah ini, yakni adanya pemenuhan persyaratan administrasi dan teknis dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah.

## Bagian Kedua

### Tujuan

#### Pasal 3

Tujuan Peraturan daerah ini untuk:

- a. optimalnya fungsi bangunan gedung sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungan;
- b. terjaminnya keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, keamanan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- c. adanya kepastian hukum.

### Bagian Ketiga Ruang Lingkup

#### Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan mengenai :

- a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. persyaratan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus;
- c. kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus;
- d. TABG;
- e. peran masyarakat; dan
- f. pembinaan, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

## BAB III

### FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Kesatu Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 5

Fungsi bangunan gedung meliputi:

- a. fungsi hunian;
- b. fungsi keagamaan;
- c. fungsi usaha;

- d. fungsi sosial dan budaya;
- e. fungsi khusus; dan
- f. fungsi campuran atau 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, pos pelayanan;
  - 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;
  - b. bangunan gedung perdagangan;
  - c. bangunan gedung pabrik;
  - d. bangunan gedung perhotelan;
  - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi;
  - f. bangunan gedung terminal;
  - g. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara; dan
  - h. bangunan gedung tempat penangkaran atau budidaya.
- (4) Bangunan gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:
  - a. bangunan gedung pelayanan pendidikan;
  - b. bangunan gedung pelayanan kesehatan;

- c. bangunan gedung kebudayaan;
  - d. bangunan gedung laboratorium; dan
  - e. bangunan gedung pelayanan umum.
- (5) 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; dan
  - e. bangunan gedung dengan fungsi sejenis lainnya.

#### Pasal 7

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dapat dilengkapi prasarana bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan kinerja bangunan gedung.
- (2) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah konstruksi yang berada atau menuju pada lahan bangunan gedung atau kompleks bangunan gedung.
- (3) Prasarana bangunan gedung sesuai dengan SNI yang berlaku.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai prasarana bangunan gedung diatur dalam Peraturan Walikota.

#### Bagian Kedua

#### Klasifikasi Bangunan Gedung

#### Pasal 8

- (1) Klasifikasi fungsi bangunan gedung berdasarkan:
- a. tingkat kompleksitas;
  - b. tingkat permanensi;

- c. tingkat risiko kebakaran;
  - d. zonasi gempa;
  - e. lokasi;
  - f. ketinggian; dan/atau
  - g. kepemilikan.
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi:
- a. bangunan gedung sederhana;
  - b. bangunan gedung tidak sederhana; dan
  - c. bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi:
- a. bangunan gedung darurat atau sementara;
  - b. bangunan gedung semi permanen; dan
  - c. bangunan gedung permanen.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi:
- a. tingkat risiko kebakaran rendah;
  - b. tingkat risiko kebakaran sedang; dan
  - c. tingkat risiko kebakaran tinggi.
- (5) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa.
- (6) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi:
- a. bangunan gedung di lokasi renggang;
  - b. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
  - c. bangunan gedung di lokasi padat.
- (7) Klasifikasi berdasarkan ketinggian bangunan gedung meliputi:
- a. bangunan gedung bertingkat rendah;
  - b. bangunan gedung bertingkat sedang; dan
  - c. bangunan gedung bertingkat tinggi.
- (8) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi:
- a. bangunan gedung milik negara;
  - b. bangunan gedung milik perorangan; dan
  - c. bangunan gedung milik badan usaha.

#### Pasal 9

- (1) Penentuan klasifikasi bangunan gedung atau bagian dari gedung 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 rencana tata ruang dan RTBL.
- (3) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung melalui pengajuan permohonan IMB.
- (4) Penetapan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui penerbitan IMB.

#### Pasal 10

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah dengan mengajukan permohonan IMB baru.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang dan RTBL.
- (3) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung yang baru.

### BAB IV

#### PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

##### Bagian Kesatu

##### Umum

#### Pasal 11

- (1) Setiap orang dalam mendirikan bangunan harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:
  - a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. IMB.

- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi:
- a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas:
    1. persyaratan peruntukan lokasi;
    2. intensitas bangunan gedung;
    3. arsitektur bangunan gedung;
    4. pengendalian dampak lingkungan untuk bangunan gedung tertentu;  
dan
    5. RTBL.
  - b. persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri atas:
    1. persyaratan keselamatan;
    2. persyaratan keamanan;
    3. persyaratan kesehatan;
    4. persyaratan kenyamanan; dan
    5. persyaratan kemudahan.

Bagian Kedua  
Persyaratan Administratif

Paragraf 1  
Status Hak Atas Tanah

Pasal 12

- (1) Setiap orang harus mendirikan bangunan di atas tanah yang jelas status haknya.
- (2) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.
- (3) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan perjanjian tertulis antara pemegang hak atas 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) Bangunan gedung yang akan dibangun di atas tanah yang terletak di kawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang diatur dalam rencana tata ruang dan RTBL.

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.
- (2) Status kepemilikan bangunan gedung fungsi khusus dibuktikan dengan surat bukti bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah.
- (3) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung.
- (4) Status kepemilikan bangunan gedung adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.
- (5) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (6) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada Walikota untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
- (7) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5), oleh pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.
- (8) Tata cara pembuktian kepemilikan bangunan gedung sesuai peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3  
Izin Mendirikan Bangunan Gedung

Pasal 14

- (1) Setiap orang wajib memiliki IMB dengan mengajukan permohonan IMB kepada Walikota untuk melakukan kegiatan:
  - a. pembangunan bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung;

- b. Rehabilitasi atau renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung; dan
  - c. Pemugaran atau pelestarian dengan mendasarkan pada rekomendasi tata ruang (*advise planning*) sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Pemerintah Daerah wajib memberikan secara cuma-cuma rekomendasi tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.
- (4) Rekomendasi tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3), berisi:
- a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun;
  - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - c. jumlah lantai atau lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
  - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - e. KDB maksimum yang diizinkan;
  - f. KLB maksimum yang diizinkan;
  - g. KDH minimum yang disyaratkan;
  - h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
  - i. jaringan utilitas.
- (5) Dalam rekomendasi tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus sesuai peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 4

#### IMB di Atas Dan/atau di Bawah Tanah, Air Dan/atau Prasarana atau 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 SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perijinan.

- (2) IMB untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib mendapat pertimbangan teknis dari SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang tata ruang kota.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib mengikuti standar teknis dan pedoman peraturan perundang-undangan.

Paragraf 5  
Kelembagaan

Pasal 16

- (1) Dokumen Permohonan IMB disampaikan atau diajukan kepada Walikota melalui SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perijinan.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan oleh SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang tata ruang kota.
- (3) Pemeriksaan dokumen administratif dilaksanakan oleh SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perijinan.

Bagian Ketiga  
Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1  
Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 17

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan meliputi:

- a. persyaratan peruntukan dan intensitas;
- b. persyaratan arsitektur;
- c. persyaratan pengendalian dampak lingkungan; dan
- d. RTBL.

## Paragraf 2

### Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

#### Pasal 18

- (1) Setiap orang yang mendirikan bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang dan RTBL.
- (2) SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang tata ruang kota wajib memberikan informasi mengenai rencana tata ruang dan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepada masyarakat secara cuma-cuma.
- (3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.
- (4) Bangunan gedung yang dibangun berdasarkan pertimbangan teknis dan persetujuan SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang tata ruang kota, yaitu bangunan gedung:
  - 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.

#### Pasal 19

- (1) Dalam hal terjadi perubahan rencana tata ruang dan 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), SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang tata ruang kota memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

## Pasal 20

- (1) Bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung yang meliputi:
  - a. kepadatan;
  - b. ketinggian; dan
  - c. jarak bebas bangunan gedung.
- (2) Kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi ketentuan KDB dan KDH tingkatan padat, sedang dan rendah.
- (3) Ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi ketentuan tentang jumlah lantai bangunan, tinggi bangunan dan KLB pada tingkatan tinggi, sedang dan rendah.
- (4) Ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (3), tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.
- (5) Jarak bebas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi ketentuan tentang:
  - a. garis sempadan bangunan gedung;
  - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas persil;
  - c. jarak antar bangunan; dan
  - d. 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.

## Pasal 21

- (1) KDB ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan, keamanan, dan kenyamanan bangunan.
- (2) KDH ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, kesehatan dan kenyamanan bangunan.

- (3) KLB ditentukan atas dasar daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan, keamanan, kenyamanan bangunan dan umum.
- (4) Ketentuan besarnya KDB, KDH, dan KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), disesuaikan dengan ketentuan dalam rencana tata ruang dan RTBL.

#### Pasal 22

- (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 lingkungan; dan
  - e. keselamatan lalu lintas penerbangan.
- (2) Bangunan gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang undangan.
- (3) Ketentuan besarnya jumlah lantai bangunan gedung dan tinggi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disesuaikan dengan ketentuan dalam rencana tata ruang dan RTBL.

#### Pasal 23

- (1) Garis sempadan bangunan ditentukan atas pertimbangan:
  - a. keamanan;
  - b. kesehatan;
  - c. kenyamanan;
  - d. keserasian dengan lingkungan; dan
  - e. ketinggian bangunan.
- (2) Garis sempadan bangunan gedung meliputi ketentuan mengenai jarak bangunan gedung dengan tepi jalan, tepi sungai, tepi pantai, dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi.

- (3) Garis sempadan bangunan meliputi garis sempadan bangunan untuk bagian muka, samping, dan belakang.
- (4) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (*basement*).
- (5) Ketentuan besarnya garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disesuaikan dengan rencana tata ruang dan RTBL.

#### Pasal 24

- (1) Jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman ditetapkan untuk setiap lokasi sesuai dengan peruntukannya atas pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (2) Jarak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberlakukan:
  - a. per kapling atau persil dan/atau per kawasan; dan
  - b. untuk di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (*basement*).
- (3) Penetapan jarak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum.
- (4) Ketentuan besarnya jarak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disesuaikan dengan ketentuan dalam rencana tata ruang dan RTBL.

#### Paragraf 4

#### Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

#### Pasal 25

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi:

- a. persyaratan penampilan bangunan gedung;
- b. tata ruang dalam bangunan gedung;
- c. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan dengan lingkungan; dan
- d. keseimbangan dengan nilai adat atau tradisional sosial budaya.

#### Pasal 26

- (1) Persyaratan penampilan bangunan gedung disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan gedung.
- (2) Tema arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dalam Peraturan Walikota.
- (3) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memperhatikan:
  - a. kaidah estetika bentuk;
  - b. karakteristik arsitektur;
  - c. lingkungan; dan
  - d. kaidah pelestarian.
- (4) Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus di rancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan.

#### Pasal 27

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

#### Pasal 28

- (1) Tata ruang dalam bangunan gedung harus memperhatikan:
  - a. fungsi ruang;

- b. arsitektur bangunan gedung; dan
  - c. keandalan bangunan gedung.
- (2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi bangunan gedung yang memerlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.
  - (3) Ruang dalam bangunan gedung harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.
  - (4) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang bangunan gedung atau bagian bangunan gedung tetap memenuhi ketentuan penggunaan bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan dan penghuninya.

#### Pasal 29

Pengaturan ketinggian pekarangan oleh instansi yang berwenang apabila:

- a. tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (*peil*) bebas banjir;
- b. terdapat kemiringan curam; atau
- c. perbedaan tinggi yang besar pada suatu tanah perpeetakan.

#### Pasal 30

- (1) Keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya diwujudkan dalam pemenuhan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta kebutuhan prasarana dan sarana luar bangunan gedung.
- (2) Keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi persyaratan:
  - a. ruang terbuka hijau pekarangan;
  - b. ruang sempadan bangunan gedung;
  - c. tapak *basement* terhadap lingkungan;
  - d. ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan gedung;
  - e. daerah hijau pada bangunan gedung;
  - f. tata tanaman;

- g. sirkulasi dan fasilitas parkir;
- h. pertandaan (*signage*); dan
- i. pencahayaan ruang luar bangunan gedung.

#### Pasal 31

Persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan menjadi bagian dari acuan untuk diterbitkan.

#### Pasal 32

- (1) Persyaratan ruang sempadan depan bangunan gedung mencakup pagar dan gerbang, tanaman besar atau pohon dan bangunan penunjang.
- (2) Terhadap persyaratan ruang sempadan depan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat ditetapkan karakteristik landscape jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan:
  - a. keserasian tampak depan bangunan;
  - b. ruang sempadan depan bangunan;
  - c. pagar;
  - d. jalur pajalan kaki;
  - e. jalur kendaraan;
  - f. jalur hijau median jalan; dan
  - g. sarana utilitas umum lainnya.

#### Pasal 33

- (1) Tapak *basement* terhadap lingkungan berupa kebutuhan *basement* dan besaran KTB ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah.
- (2) Untuk penyediaan ruang terbuka hijau pekarangan yang memadai, lantai *basement* pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan di atas tanah dan atap *besement* kedua harus berkedalaman sekurang-kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah.

#### Pasal 34

- (1) Daerah hijau bangunan berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.
- (2) Daerah hijau bangunan merupakan bagian dari kewajiban permohonan IMB dengan luas maksimum 20% (dua puluh perseratus) dari ruang terbuka hijau pekarangan.

#### Pasal 35

Tata tanaman meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kestabilan tanah atau wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya.

#### Pasal 36

- (1) Setiap orang yang mendirikan 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 ayat (1), tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan.

#### Pasal 37

Sistem sirkulasi harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal bangunan gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.

#### Pasal 38

- (1) Pertandaan (*signage*) yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kavling dan/atau ruang publik tidak boleh mengganggu karakter yang akan diciptakan atau dipertahankan.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pertandaan (*signage*) bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dalam Peraturan Walikota.

#### Pasal 39

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

#### Paragraf 5

#### Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

#### Pasal 40

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting harus dilengkapi dengan analisis mengenai dampak lingkungan.
- (2) Selain kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak perlu dilengkapi dengan analisis mengenai dampak lingkungan tetapi dengan upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan.
- (3) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), sesuai peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 6

#### Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

#### Pasal 41

- (1) RTBL memuat:
  - a. program bangunan dan lingkungan;
  - b. rencana umum dan panduan rancangan;

- c. rencana investasi dan ketentuan rencana pengendalian; dan
  - d. pedoman pengendalian pelaksanaan.
- (2) Program bangunan dan lingkungan memuat:
- a. jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung;
  - b. kebutuhan ruang terbuka hijau;
  - c. fasilitas umum;
  - d. fasilitas sosial;
  - e. fasilitas keamanan;
  - f. prasarana aksesibilitas;
  - g. sarana pencahayaan, dan
  - h. sarana penyehatan lingkungan.
- (3) Rencana umum dan panduan rancangan memuat rencana:
- a. peruntukan lahan makro dan mikro;
  - b. perpetakan;
  - c. tapak;
  - d. sistem pergerakan;
  - e. sistem keamanan;
  - f. aksesibilitas lingkungan;
  - g. prasarana dan sarana lingkungan;
  - h. wujud visual bangunan; dan
  - i. ruang terbuka hijau.
- (4) Rencana investasi disusun berdasarkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan untuk:
- a. proses pengendalian investasi dan pembiayaan dalam penataan lingkungan atau kawasan;
  - b. menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan lingkungan atau kawasan; atau
  - c. menghitung tolok ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (5) Pedoman pengendalian pelaksanaan merupakan alat untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan atau kawasan, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
- (6) Pola penataan bangunan gedung dan lingkungan meliputi:
- a. pembangunan baru;

- b. pembangunan sisipan parsial;
- c. peremajaan kota;
- d. pembangunan kembali wilayah perkotaan;
- e. pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan; dan
- f. pelestarian kawasan.

#### Bagian Keempat

#### Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

#### Paragraf 1

#### Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung

#### Pasal 42

Persyaratan keandalan keselamatan bangunan gedung meliputi kemampuan bangunan gedung terhadap:

- a. beban muatan;
- b. bahaya kebakaran; dan
- c. bahaya petir.

#### Pasal 43

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan meliputi struktur, pembebanan, struktur atas, struktur bawah, pondasi langsung, pondasi dalam, keselamatan struktur, keruntuhan struktur, dan persyaratan bahan.
- (2) Struktur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus mempertimbangkan:
  - a. fungsi, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi;
  - b. pengaruh aksi sebagai akibat dari beban yang bekerja selama umur layanan struktur baik beban muatan tetap maupun sementara yang timbul akibat gempa, angin, korosi, jamur dan serangga perusak;
  - c. pengaruh gempa terhadap struktur sesuai zona gempanya;

- d. struktur yang direncanakan secara detail pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
  - e. struktur bawah pada lokasi tanah yang dapat terjadi likulfaksi, dan
  - f. keandalan.
- (3) Pembebanan pada bangunan gedung harus di analisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan dengan menggunakan SNI yang berlaku.
  - (4) Struktur atas bangunan gedung meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan, dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan standar SNI yang berlaku.
  - (5) Struktur bawah bangunan gedung meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam.

#### Pasal 44

- (1) Setiap orang dalam membangun bangunan gedung dengan struktur beton bertulang harus direncanakan kuat atau kokoh dengan ketentuan:
  - a. diameter besi tulangan sesuai dengan spesifikasi nomenklturnya atau sesuai SNI yang berlaku;
  - b. jumlah volume penulangan harus memenuhi persyaratan spesifikasi beton bertulang;
  - c. besi beton sesuai dengan nomenklturnya;
  - d. dimensi beton bertulang harus cukup;
  - e. pondasi harus dapat menjamin tidak terjadinya penurunan konstruksi yang melampaui toleransi;
  - f. campuran beton untuk bangunan gedung 2 (dua) lantai atau lebih harus memenuhi persyaratan; dan
  - g. sambungan besi pada pertemuan antara kolom, balok, dan sambungan lainnya harus memenuhi persyaratan.
- (2) Setiap orang dalam membangun bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan dinding pemikul pasangan bata atau blok beton dan sejenisnya harus direncanakan dengan:

- a. bidang dinding pemikul harus diikat dengan kolom beton bertulang praktis dengan luas maksimum setiap bidang 12 (dua belas) *belts* m<sup>2</sup>;
  - b. hubungan pasangan bata dengan kolom *sloof*, *ringbalk* beton bertulang harus dengan anker yang cukup jarak satu dengan lainnya sesuai dengan persyaratan;
  - c. ketebalan adukan pasangan bata maksimal  $\frac{1}{3}$  (satu pertiga) dari tebal bata; dan
  - d. komposisi adukan harus mengikuti persyaratan sesuai dengan penggunaannya.
- (3) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi kayu termasuk kuda-kuda harus:
- a. dimensi kayu konstruksi sesuai dengan spesifikasi nomenklturnya;
  - b. hubungan dan/atau sambungan antara kayu harus mengikuti ketentuan standar konstruksi kayu;
  - c. perkuatan kekakuan konstruksi cukup untuk menahan beban; dan
  - d. diberi perlindungan terhadap gangguan cuaca dan rayap.
- (4) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi baja harus direncanakan dengan:
- a. profit dan dimensi yang sesuai dengan spesifikasi nomenklturnya; dan
  - b. sambungan atau hubungan dengan paku keling, las, baut atau media penghubung lainnya cukup untuk mengikat konstruksi sesuai standar.

#### Pasal 45

- (1) Setiap orang dalam membangun bangunan gedung dengan struktur beton bertulang harus direncanakan dengan:
- a. stabil dengan mengikuti peraturan dan standar teknis pembesian;
  - b. kolom lebih kuat dari pada balok; dan
  - c. adanya *core* berupa dinding beton bertulang.
- (2) Setiap orang dalam membangun bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan dinding pemikul pasangan bata atau blok beton dan sejenisnya harus direncanakan dengan:
- a. bidang dinding pemikul ada di 2 (dua) arah bidang yang saling tegak lurus atau membentuk sudut atau kotak; dan

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

#### Pasal 46

- (1) Setiap orang yang menyediakan bahan bangunan pabrikan harus sesuai dengan standar SNI.
- (2) Setiap orang yang mencampur bahan bangunan harus diproses sesuai dengan standar baku tata cara campuran bahan bangunan.

#### Pasal 47

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

- a. karakteristik arsitektur dan lingkungan yang sesuai dengan iklim;

- b. pelaksanaan konstruksi yang memenuhi spesifikasi teknis, bahan bangunan yang berstandar teknis, bahan *finishing* dan cara pelaksanaan; dan
- c. pemeliharaan dan perawatan.

#### Pasal 48

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

#### Pasal 49

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi:
  - a. sistem proteksi aktif;
  - b. sistem proteksi pasif;
  - c. persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran;
  - d. persyaratan pencahayaan darurat;
  - e. tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya;
  - f. persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung;
  - g. persyaratan instalasi bahan bakar gas; dan
  - h. manajemen penanggulangan kebakaran.
- (2) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif yang meliputi:

- 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.

#### Pasal 50

- (1) Persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan.
- (2) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri.
- (3) Persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan ke luar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Persyaratan instalasi bahan bakar gas meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (5) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran bangunan gedung.

#### Pasal 51

- (1) Sistem proteksi pasif harus terdiri dari :
- a. rancangan ruangan dengan kompartemenisasi atau pemisahan ruang yang tidak memungkinkan penjalaran api baik horizontal maupun vertikal;

- b. rancangan bukaan pintu dan jendela yang mencegah penjalaran api ke ruang lain dengan partisi; dan
  - c. penggunaan bahan bangunan dan konstruksi tahan api.
- (2) Penghalang api direncanakan membentuk ruang tertutup, pemisah ruangan atau partisi.
  - (3) Kaca tahan api diperbolehkan dipasang pada penghalang api yang memiliki tingkat ketahanan api 1 (satu) jam atau kurang.
  - (4) Bukaan pintu dan jendela meliputi ruang luncur lift, *shaft* vertikal dan tangga kebakaran, *shaft* eksit dan *shaft* saluran sampah, penghalang api, eksit horizontal, koridor akses ke eksit, penghalang asap, dan partisi asap.

#### Pasal 52

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

#### Pasal 53

- (1) Persyaratan instalasi proteksi petir harus memperhatikan:
  - a. perencanaan sistem proteksi petir;
  - b. instalasi proteksi petir;
  - c. pemeriksaan dan pemeliharaan; dan
  - d. memenuhi SNI yang berlaku.
- (2) Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan:
  - a. perencanaan instalasi listrik;
  - b. jaringan distribusi listrik;
  - c. beban listrik;
  - d. sumberdaya listrik;

- e. transformator distribusi;
- f. pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan; dan
- g. memenuhi SNI yang berlaku.

#### Pasal 54

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Sistem instalasi penangkal petir harus dirancang dan dipasang dengan ketentuan:
  - a. dapat mengurangi risiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya; dan
  - b. melindungi manusia.
- (3) Jenis instalasi penangkal petir harus mengikuti ketentuan persyaratan dari instansi yang berwenang.

#### Pasal 55

- (1) Peralatan elektronik dan elektrik pada bangunan gedung atau ruangan meliputi seluruh peralatan yang menggunakan sumber daya listrik.
- (2) Instalasi penangkal petir yang menggunakan radio aktif tidak diizinkan.

#### Pasal 56

- (1) Bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan sumber daya cadangan yang dapat bekerja dengan selang waktu paling lama 1 (satu) menit setelah padamnya aliran listrik dari sumber daya utama.
- (2) Sumber daya utama menggunakan listrik dari instansi resmi pemasok listrik atau perusahaan listrik negara.
- (3) Sumber daya listrik lainnya yang dihasilkan secara mandiri meliputi *solar cell*, kincir angin, genset, dan kincir air harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 57

Penambahan instalasi listrik secara teknis dan/atau daya sesuai dengan ketentuan perusahaan listrik negara jika melebihi daya yang tersedia, dalam hal pada tahap pemanfaatan ada:

- a. penambahan beban pada bangunan gedung;
- b. penambahan bangunan gedung atau ruangan; dan/atau
- c. perubahan fungsi bangunan gedung.

## Paragraf 2

### Persyaratan Keamanan Bangunan Gedung

#### Pasal 58

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai.
- (2) Sistem pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
  - b. prosedur;
  - c. peralatan; dan
  - d. petugas pengamanan.

#### Pasal 59

- (1) Prosedur pengamanan dilakukan melalui pemeriksaan pengguna atau pengunjung bangunan gedung yang kemungkinan membawa benda, bahan berbahaya, dan/atau bahan terlarang.
- (2) Benda berbahaya, bahan berbahaya, dan/atau bahan terlarang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
  - a. senjata tajam dalam bentuk dan ukuran yang memungkinkan untuk dipakai menyerang orang lain;
  - b. senjata api;
  - c. bahan peledak atau bahan kimia yang dapat diracik atau bahan elektronik yang dapat dirakit menjadi peledak, bahan untuk membakar, dan/atau bahan untuk merusak; dan
  - d. narkotika dan obat-obat terlarang.

- (3) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan di pintu masuk bangunan gedung.
- (4) Pengguna atau pengunjung bangunan gedung yang kedapatan memiliki, menyimpan, atau membawa benda berbahaya atau bahan berbahaya, dan/atau bahan terlarang sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diamankan dan diserahkan kepada pihak yang berwajib.

#### Pasal 60

- (1) Pengelola bangunan gedung untuk kepentingan umum melakukan pencatatan identitas setiap pengguna atau pengunjung.
- (2) Catatan mengenai identitas pengguna atau pengunjung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat digunakan sebagai bukti hukum sesuai peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 61

- (1) Peralatan pengamanan yang digunakan pada bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi:
  - a. peralatan deteksi; dan
  - b. peralatan petugas pengamanan.
- (2) Peralatan deteksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri dari:
  - a. detektor logam genggam (*hand metal detector*);
  - b. pintu detektor logam (*door metal detector*);
  - c. scan pengamanan (*security scanning*); dan
  - d. kamera pemantau (CCTV).
- (3) Peralatan petugas pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, sesuai standar peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 62

- (1) Petugas pengamanan diangkat dan diberikan tugas untuk memeriksa pengguna atau pengunjung bangunan gedung yang kemungkinan membawa benda berbahaya, bahan berbahaya, dan/atau bahan terlarang.

- (2) Pengelola bangunan gedung untuk kepentingan umum dapat membentuk satuan pengamanan sesuai kebutuhan.

### Paragraf 3

#### Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

### Pasal 63

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

### Pasal 64

- (1) Sistem penghawaan bangunan gedung dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik atau buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan untuk pelayanan umum harus mempunyai ventilasi alami dan kisi-kisi pada pintu dan jendela yang dapat dibuka.
- (3) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti SNI yang berlaku.

### Pasal 65

- (1) Sistem pencahayaan bangunan gedung dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal sesuai fungsi bangunan gedung dan fungsi tiap-tiap ruangan.
- (3) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. mempunyai tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau atau pantulan;

- b. sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada bangunan gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi;
  - c. harus dilengkapi dengan pengendali manual atau otomatis; dan
  - d. ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai atau dibaca oleh pengguna ruangan.
- (4) Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti SNI yang berlaku.

#### Pasal 66

- (1) Sistem sanitasi bangunan gedung dapat berupa:
- a. sistem air minum dalam bangunan gedung;
  - b. sistem pengolahan dan pembuangan air limbah atau kotor;
  - c. persyaratan instalasi gas medik;
  - d. persyaratan penyaluran air hujan; dan
  - e. persyaratan fasilitasi sanitasi dalam bangunan gedung yaitu saluran pembuangan air kotor, tempat sampah, penampungan sampah dan/atau pengolahan sampah.
- (2) Sistem air minum dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya.
- (3) Persyaratan air minum dalam bangunan gedung harus mengikuti:
- a. kualitas air minum sesuai peraturan perundang-undangan;
  - b. SNI yang berlaku; dan/atau
  - c. pedoman teknis terkait.

#### Pasal 67

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah atau kotor harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya sesuai SNI yang berlaku.
- (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.

#### Pasal 68

- (1) Persyaratan instalasi gas medik wajib diberlakukan pada fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbank, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya sesuai SNI yang berlaku.
- (2) Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vacum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharaannya.

#### Pasal 69

- (1) Sistem penyaluran air hujan harus direncanakan dan dipasang sesuai SNI yang berlaku.
- (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.

#### Pasal 70

- (1) Sistem pembuangan kotoran, dan sampah dalam bangunan gedung 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.
- (3) Penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dengan memperhitungkan fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah.

- (4) Pengembang perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul, dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkutan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada.
- (5) Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah.
- (6) Sampah beracun, dan sampah rumah sakit, laboratoriu, dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator sesuai peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 71

- (1) Bahan bangunan gedung 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 atau beracun;
  - 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 4

#### Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

#### Pasal 72

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi kenyamanan:

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

### Pasal 73

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

### Pasal 74

Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung sesuai SNI yang berlaku.

### Pasal 75

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan, ke luar bangunan, dan dari luar ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung sesuai standar teknis.
- (2) Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan harus mempertimbangkan:
  - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
  - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung; dan
  - c. penyediaan ruang terbuka hijau.
- (3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan harus mempertimbangkan:
  - a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
  - b. keberadaan bangunan gedung dan/atau yang akan ada di sekitar bangunan gedung;
  - c. penyediaan ruang terbuka hijau; dan
  - d. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.

## Pasal 76

Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan, 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 sesuai standar teknis.

## Paragraf 5

### Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

## Pasal 77

Persyaratan kemudahan meliputi:

- (1) kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung; dan
- (2) kelengkapan sarana dan prasarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

## Pasal 78

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

## Pasal 79

- (1) Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung berupa tangga, ram, lift, tangga berjalan (eskalator) atau lantai berjalan (*travelator*) sesuai SNI yang berlaku.
- (2) Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan, jumlah pengguna ruang, dan keselamatan pengguna bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan lift penumpang.
- (4) Setiap bangunan gedung yang memiliki lift penumpang harus menyediakan lift khusus kebakaran, atau lift penumpang yang dapat difungsikan sebagai lift kebakaran dan tangga darurat yang dimulai dari lantai dasar bangunan gedung.
- (5) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kelengkapan sarana dan prasarana pemanfaatan harus direncanakan penyediaan:
  - a. ruang ibadah yang mudah dicapai;
  - b. ruang ganti yang mudah dicapai;
  - c. ruang menyusui yang mudah dicapai dan dilengkapi fasilitas yang cukup;
  - d. penyediaan toilet yang mudah dicapai;
  - e. penyediaan tempat parkir yang cukup;
  - f. penyediaan sistem komunikasi dan informasi berupa telepon dan tata suara; dan
  - g. penyediaan tempat sampah yang cukup.
- (6) Kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Pasal 80

- (1) Tempat parkir harus direncanakan:
  - a. tempatnya dapat berupa pelataran parkir, di halaman, di dalam bangunan gedung dan/atau bangunan gedung parkir; dan

- b. jumlah satuan ruang parkir sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung dan jenis bangunan gedung.
- (2) Satuan ruang parkir mobil penumpang, bus atau truk, dan sepeda motor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
  - (3) Jumlah kebutuhan ruang parkir yang dapat bertambah harus diperhitungkan dalam proyeksi waktu yang akan datang.
  - (4) Ketentuan tentang satuan ruang parkir diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

#### Bagian Kelima

Persyaratan Pembangunan Bangunan Gedung di Atas atau di Bawah Tanah, di Air atau Prasarana atau 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 81

- (1) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. sesuai rencana tata ruang dan 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 rencana tata ruang dan 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 rencana tata ruang dan tata wilayah dan 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 atau ekstra tinggi atau ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai rencana tata ruang dan tata wilayah dan RTBL;
  - b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
  - c. khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau standar teknis tentang ruang bebas udara tegangan tinggi dan SNI yang berlaku;
  - d. khusus menara telekomunikasi harus sesuai peraturan perundang-undangan mengenai pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi;
  - e. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
  - f. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
  - g. ketentuan lebih lanjut mengenai menara telekomunikasi diatur dengan Peraturan Walikota;

#### Bagian Keenam

Persyaratan Bangunan Gedung Tradisional, Pemanfaatan Simbol dan Unsur  
atau Elemen Tradisional serta Kearifan Lokal

#### Paragraf 1

Bangunan Gedung dengan Gaya atau Langgam Tradisional

## Pasal 82

- (1) Bangunan gedung dengan gaya atau langgam tradisional dapat berupa fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, dan/atau fungsi sosial dan budaya.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung dengan gaya atau langgam tradisional dilakukan oleh perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah sesuai ketentuan kaidah atau norma tradisional yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung dengan gaya atau langgam tradisional dilakukan dengan mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
- (4) Bentuk, ciri bangunan gedung adat sesuai dengan budaya masyarakat hukum adat.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara penyelenggaraan bangunan gedung dengan gaya atau langgam tradisional diatur dengan Peraturan Walikota.

## Paragraf 2

### Penggunaan Simbol dan Unsur atau Elemen Tradisional

## Pasal 83

- (1) Setiap bangunan gedung yang akan di bangun, direhabilitasi, atau direnovasi dapat menggunakan simbol dan unsur atau elemen tradisional untuk digunakan pada fisik bangunan gedung.
- (2) Penggunaan simbol dan unsur atau elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus sesuai dengan makna dan filosofi yang terkandung dalam simbol dan unsur atau elemen tradisional yang digunakan berdasarkan budaya dan sistem nilai yang berlaku.
- (3) Penggunaan simbol dan unsur atau elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan pertimbangan aspek penampilan dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungan.

Paragraf 3  
Kearifan Lokal  
Pasal 84

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung dengan mempertimbangkan kearifan lokal yang berlaku pada masyarakat setempat yang tidak bertentangan dengan agama, kesusilaan, dan peraturan perundang-undangan.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara penyelenggaraan kearifan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Walikota.

Bagian Ketujuh  
Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam

Pasal 85

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

Pasal 86

- (1) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tanah longsor harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan bangunan gedung akibat kejatuhan material longsor dan/atau keruntuhan bangunan gedung akibat longsoran tanah pada tapak.

#### Pasal 87

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gelombang pasang harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam rencana tata ruang, peraturan zonasi, rekayasa teknis dan/atau penetapan dari SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang tata ruang kota.
- (2) Rekayasa teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan bangunan gedung akibat hantaman gelombang pasang.

#### Pasal 88

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan banjir harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam rencana tata ruang, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang.
- (2) 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.

#### Pasal 89

- (1) Kawasan rawan bencana alam geologi meliputi :
  - a. kawasan rawan gerakan tanah; dan
  - b. kawasan rawan abrasi.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bencana alam geologi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bencana alam geologi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan bangunan gedung bencana alam geologi.

## Pasal 90

Ketentuan mengenai tata cara dan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bencana alam diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

## BAB V

### KEGIATAN PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Kesatu

#### Umum

## Pasal 91

- (1) Kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas:
  - a. pembangunan;
  - b. pemanfaatan;
  - c. pelestarian; dan
  - d. pembongkaran.
- (2) Kegiatan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, diselenggarakan melalui proses perencanaan teknis dan proses pelaksanaan konstruksi.
- (3) Kegiatan pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi, dan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung.
- (4) Kegiatan pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran serta kegiatan pengawasannya.
- (5) Kegiatan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran serta pengawasan pembongkaran.
- (6) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung.

Bagian Kedua  
Kegiatan Pembangunan  
Paragraf 1  
Umum

Pasal 92

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

Pasal 93

- (1) Kegiatan pembangunan bangunan gedung secara swakelola menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana *prototipe*;
- (2) SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota dapat memberikan bantuan teknis kepada pemilik bangunan gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar rencana *prototipe*, tanpa biaya;
- (3) Pengawasan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan oleh SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota dalam rangka kelayakan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 2  
Perencanaan Teknis

Pasal 94

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah, dan membongkar bangunan gedung harus berdasarkan perencanaan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perencanaan teknis untuk bangunan gedung:
  - a. hunian tunggal sederhana;
  - b. usaha sederhana;

- c. hunian deret sederhana; dan
  - d. darurat.
- (3) 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.

### Paragraf 3

#### Dokumen Rencana Teknis

#### Pasal 95

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.
- (2) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat meliputi:
- a. gambar rencana teknis berupa: rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal atau elektrik;
  - b. gambar detail;
  - c. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
  - d. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
  - e. laporan perencanaan.
- (3) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB.
- (4) Penilaian dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (3), wajib mempertimbangkan:
- 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.
- (5) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota;

- (6) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB.

#### Pasal 96

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

#### Pasal 97

- (1) Rencana teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (2) Rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan setelah persyaratan yang mendahului telah jelas dan tidak terdapat penolakan meliputi:
- a. dokumen yang terkait dengan penataan ruang;
  - b. dokumen yang terkait dengan lingkungan; dan
  - c. rekomendasi yang terkait dengan kewenangan instansi lain berupa pipa gas, kabel di bawah tanah, SUTET, jalur penerbangan, transportasi kereta rel, geologi, pertahanan, dan keamanan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), diatur dalam Peraturan Walikota.

#### Paragraf 4

#### Pengaturan IMB dan Retribusi IMB

#### Pasal 98

- (1) IMB diterbitkan oleh Walikota.

- (2) Ketentuan mengenai IMB diatur dengan Peraturan Daerah.

#### Pasal 99

- (1) Penghitungan besarnya IMB sesuai peraturan perundang-undangan.  
(2) Ketentuan tentang Retribusi IMB diatur dengan Peraturan Daerah.

#### Paragraf 5

#### Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

#### Pasal 100

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi.
- (2) Penyedia jasa perencana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:
- a. perencana arsitektur;
  - b. perencana struktur;
  - c. perencana mekanikal;
  - d. perencana elektrikal;
  - e. perencana pemipaan (*plumber*);
  - f. perencana proteksi kebakaran;
  - g. perencana sistem keamanan; dan
  - h. perencana tata lingkungan.
- (3) 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.
- (4) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3), disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan teknis bangunan gedung dirancang oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sampai ayat (3), diatur dalam Peraturan Walikota.

Bagian Ketiga  
Pelaksanaan Konstruksi  
Paragraf 1  
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 101

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi kegiatan:
- a. pembangunan baru;
  - b. perbaikan;
  - c. penambahan;
  - d. perubahan dan pemugaran;
  - e. instalasi; dan/atau
  - f. perlengkapan.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB dan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan.
- (3) Pelaksana bangunan gedung adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana bangunan wajib mengikuti semua ketentuan dan syarat pembangunan yang ditetapkan dalam IMB.

Pasal 102

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

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

## Pasal 103

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung terdiri atas:
  - a. pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Pemerintah Daerah;
  - b. persiapan lapangan;
  - c. kegiatan konstruksi;
  - d. pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
  - e. penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi dan semua pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
  - 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*); dan
  - d. masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi pemeriksaan:
  - a. hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud bangunan gedung yang laik fungsi; dan
  - b. kelengkapan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung;
  - c. peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal; dan
  - d. kesiapan dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
- (6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik bangunan gedung atau penyedia jasa atau pengembang mengajukan permohonan penerbitan sertifikat laik fungsi bangunan

gedung kepada SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota.

#### Pasal 104

- (1) Pembangunan bangunan gedung wajib mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku dengan mempertimbangkan keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan, teknologi, dan seni.
- (2) Sebelum pelaksanaan kegiatan pembangunan harus dipasang papan nama proyek dan pagar halaman pengaman proyek dengan memperhatikan:
  - a. keamanan dan keserasian lingkungan; dan
  - b. tidak melampaui garis sempadan jalan.
- (3) Papan nama proyek diberikan bersamaan dengan penyerahan IMB dan harus ditempatkan pada tempat yang mudah dilihat dan terbaca oleh masyarakat umum.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai papan nama proyek sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Walikota.

#### Pasal 105

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

## Pasal 106

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

Paragraf 2  
Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 107

- (1) Pelaksanaan konstruksi wajib diawasi oleh petugas pengawas pelaksanaan konstruksi dari :
- (2) Petugas pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berwenang:
  - a. memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenal dan surat tugas;
  - b. menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan, rencana kerja, syarat administrasi, syarat teknis, dan IMB.
  - c. memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengganggu kesehatan, dan mengancam keselamatan umum.
  - d. menghentikan pelaksanaan konstruksi, dan melaporkan kepada SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota.

Pasal 108

- (1) SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota melaksanakan pemeriksaan terhadap pelaksanaan konstruksi bangunan gedung.
- (2) Petugas pemeriksa dalam melaksanakan kegiatan pemeriksaan harus disertai Surat tugas dan tanda pengenal yang sah dari SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota.
- (3) Pelaksanaan pemeriksaan dapat dijadwalkan paling banyak 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan, kecuali ada hal yang insidental.

Pasal 109

- (1) SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota melakukan pengawasan konstruksi melalui mekanisme:
  - a. penerbitan IMB pada saat bangunan gedung akan dibangun; dan
  - b. penerbitan sertifikat laik fungsi pada saat bangunan gedung selesai dibangun.

- (2) Hasil kegiatan pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa:
  - a. laporan kegiatan pengawasan;
  - b. hasil kaji ulang terhadap laporan kemajuan pelaksanaan konstruksi;  
dan
  - c. laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan pembangunan diatur dalam Peraturan Walikota.

#### Pasal 110

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung dapat berupa kegiatan:
  - a. pelaksanaan konstruksi; atau
  - b. manajemen konstruksi.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan pada tahap pelaksanaan konstruksi meliputi:
  - a. pengawasan biaya;
  - b. pengawasan mutu;
  - c. pengawasan waktu; dan
  - d. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung setelah pelaksanaan konstruksi selesai untuk memperoleh sertifikat laik fungsi bangunan gedung.
- (3) Kegiatan pengawasan manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan dari tahap perencanaan teknis hingga pelaksanaan konstruksi meliputi:
  - a. pengendalian biaya;
  - b. pengendalian mutu;
  - c. pengendalian waktu; dan
  - d. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung setelah pelaksanaan konstruksi selesai untuk memperoleh sertifikat laik fungsi bangunan gedung.
- (4) Kegiatan pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki IPTB dari SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota.

- (5) Pengawas konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) wajib mempertanggungjawabkan hasil pengawasan dalam bentuk laporan tertulis kepada SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota.

### Paragraf 3

#### Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 111

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan setelah bangunan gedung selesai dibangun oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung.
- (3) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota.
- (4) Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung menjadi tanggung jawab pemilik atau pengguna.
- (5) SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota dalam melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dapat mengikutsertakan pengkaji teknis profesional, bekerjasama dengan asosiasi profesi, dan penilik bangunan yang bersertifikat.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan diatur dalam Peraturan Walikota.

#### Pasal 112

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang memiliki unit teknis dengan tenaga ahli yang memiliki sertifikat keahlian dapat melakukan pemeriksaan berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan.

- (2) Pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan ikatan kontrak dengan pengelola berbentuk badan usaha yang memiliki unit teknis dengan tenaga ahli yang bersertifikat keahlian.
- (3) Pemilik perorangan bangunan gedung dapat melakukan pemeriksaan sendiri secara berkala selama yang bersangkutan memiliki sertifikat keahlian.

#### Pasal 113

- (1) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian.
- (2) Hubungan kerja antara pemilik atau pengguna bangunan gedung dan penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi atau penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan ikatan kontrak.

#### Paragraf 4

#### Tata Cara Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 114

- (1) SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota bertanggung jawab menerbitkan sertifikat laik fungsi bangunan gedung untuk :
  - a. bangunan gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya; atau
  - b. perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.
- (2) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (3) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.

## Pasal 115

- (1) Persyaratan administratif untuk penerbitan sertifikat laik fungsi bangunan gedung, yakni:
- a. pada proses pertama kali sertifikat laik fungsi 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 sertifikat laik fungsi bangunan gedung:
    1. kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
    2. kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
    3. kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB.
- (2) Persyaratan teknis untuk penerbitan sertifikat laik fungsi bangunan gedung, yakni:
- a. pada proses pertama kali sertifikat laik fungsi bangunan gedung:
    1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk *as built drawings*, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan atau perawatan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal dan dokumen ikatan kerja; dan
    2. pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, keamanan, 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 sertifikat laik fungsi bangunan gedung:
    1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil pemeriksaan berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan

- perlengkapan bangunan gedung serta prasarana bangunan gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan; dan
2. pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, keamanan, 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.

#### Paragraf 5

#### Pendataan Bangunan Gedung

#### Pasal 116

- (1) SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota wajib melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib administrasi pembangunan dan pemanfaatan.
- (2) Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
  - a. bangunan gedung baru; dan
  - b. bangunan gedung yang telah ada.
- (3) Pendataan bangunan gedung baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dilakukan bersamaan dengan proses IMB, proses sertifikat laik fungsi, dan proses sertifikasi kepemilikan bangunan gedung.
- (4) SKPD wajib menyimpan secara tertib data bangunan gedung sebagai arsip.
- (5) SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota dapat berkoordinasi dengan pemerintahan untuk melakukan pendataan bangunan gedung fungsi khusus.

Bagian Keempat  
Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 117

Kegiatan pemanfaatan bangunan gedung meliputi pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan sertifikat laik fungsi, dan pengawasan pemanfaatan.

Pasal 118

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Untuk kepentingan umum pemilik bangunan gedung harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 119

- (1) Pengguna bangunan gedung dapat merupakan pemilik dan/atau bukan pemilik.
- (2) Pengguna bangunan gedung yang bukan pemilik, dapat menggunakan bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik.
- (3) Pengguna bangunan gedung memiliki hak dan kewajiban terhadap bangunan yang digunakannya berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau kesepakatan bersama dengan pemilik bangunan gedung.

Pasal 120

Hak pengguna bangunan gedung meliputi:

- a. memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dan ketentuan agama, kesusilaan, dan peraturan perundang-undangan;

- b. memperoleh data dan informasi yang benar dan transparan secara mudah dan cepat, mengenai prosedur, tata cara, hal-hal yang perlu diperhatikan dan/atau dipatuhi dalam pemanfaatan bangunan gedung;
- c. mendapatkan pengesahan dari SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan;
- d. mendapatkan surat ketetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota;
- e. mendapatkan insentif sesuai peraturan perundang-undangan dari SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota karena bangunannya ditetapkan sebagai bangunan yang harus dilindungi dan dilestarikan;
- f. mengubah fungsi bangunan sesuai IMB;
- g. mendapatkan kompensasi sesuai peraturan perundang-undangan apabila bangunannya dibongkar oleh SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota bukan diakibatkan oleh kesalahannya;
- h. memperoleh layanan penegakan hukum yang adil dan transparan apabila terjadi sengketa akibat pelanggaran yang dilakukan pemilik terhadap ketentuan agama, kesusilaan, dan peraturan perundang-undangan dalam pemanfaatan bangunan gedung.

#### Pasal 121

Kewajiban pengguna bangunan gedung pemilik meliputi:

- a. memanfaatkan bangunan gedung sesuai IMB;
- b. mengajukan permohonan terhadap bangunan gedung yang dimilikinya sebagai bangunan gedung yang perlu dilindungi dan dilestarikan;
- c. mengetahui ketentuan teknis dan administrasi pemanfaatan bangunan gedung;
- d. memiliki IMB, sertifikat laik fungsi, bukti kepemilikan bangunan gedung, dan persyaratan lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.
- e. melakukan perpanjangan dan/atau pembaharuan berbagai ketentuan administrasi bangunan gedung sesuai peraturan perundang-undangan;

- f. melakukan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan terhadap bangunan gedung serta komponen dan kelengkapan prasarana dan sarana bangunan untuk menjaga status laik fungsi bangunan;
- g. menyediakan pedoman atau petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan, khususnya jika bangunan digunakan oleh bukan pemilik;
- h. melakukan proses pengendalian dan penanganan terhadap dampak yang ditimbulkan dari keberadaan bangunan dan aktivitas yang dilakukan sesuai fungsi bangunan, dengan memperhatikan dokumen lingkungan;
- i. membongkar bangunan gedung apabila terdapat kondisi yang sudah tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki, sehingga keberadaan bangunan dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya.
- j. mematuhi dan melaksanakan pembongkaran bangunan gedung berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

#### Pasal 122

- (1) Pengguna bangunan gedung bukan pemilik wajib mengetahui ketentuan mengenai hak dan kewajiban dalam pemanfaatan bangunan sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik, maka lingkup hak dan kewajiban disesuaikan dengan kesepakatan.
- (3) Hak dan kewajiban pengguna bangunan gedung pemilik menjadi hak dan kewajiban ahli waris.
- (4) Pelaksanaan hak dan kewajiban dari pemilik bangunan gedung, dapat diwakilkan pada pengelola bangunan berdasarkan kuasa.

#### Pasal 123

- (1) Pengelola dapat berbentuk perseorangan atau badan hukum.
- (2) Termasuk dalam pengelola adalah pengembang.

#### Paragraf 2

#### Kegiatan Pemeliharaan Bangunan Gedung

#### Pasal 124

- (1) Pemilik atau pengelola bangunan gedung harus melakukan kegiatan pemeliharaan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
  - a. pembersihan;
  - b. perapian;
  - c. pemeriksaan;
  - d. pengujian;
  - e. perbaikan, penggantian bahan atau perlengkapan; dan/atau
  - f. kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (3) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi.
- (4) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan bangunan gedung oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (3), harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (5) Hasil kegiatan pemeliharaan bangunan gedung dituangkan ke dalam laporan pemeliharaan bangunan gedung yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi.

#### Pasal 125

- (1) Untuk menjaga keandalan dan status laik fungsi bangunan gedung, setiap pemilik harus memiliki rencana teknis pedoman pemeliharaan bangunan gedung.
- (2) Tujuan pemeliharaan bangunan gedung untuk memelihara aspek arsitektural, struktural, mekanikal, elektrik, tata ruang luar, dan tata graha.
- (3) Pemeliharaan bangunan gedung dilakukan tanpa melakukan perubahan terhadap aspek fungsi, arsitektural, struktural, dan utilitas bangunan terutama mekanikal, elektrik, dan tata ruang luar.
- (4) Pemeliharaan bangunan gedung dilaksanakan sesuai SNI yang berlaku.

## Pasal 126

- (1) Pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung yang perlu dilindungi dan dilestarikan serta bangunan dengan fungsi khusus dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemeliharaan bangunan gedung menjadi kewajiban dari pemilik, dan/atau pengguna.
- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan bangunan gedung dapat dilakukan secara mandiri oleh pemilik, pengelola, pengguna, atau menggunakan penyedia jasa pemelihara bangunan gedung yang kompeten.
- (4) Proses dan hasil pemeliharaan bangunan gedung perlu dilakukan dan didokumentasikan mengikuti SNI, sehingga dapat menjadi syarat untuk dapat memperpanjang sertifikat laik fungsi.

## Paragraf 3

### Kegiatan Perawatan Bangunan Gedung

## Pasal 127

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung meliputi perbaikan, penggantian bagian, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (2) Pemilik, pengelola, atau pengguna dalam melakukan kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang kompeten.
- (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 SKPD (dinas teknis).
- (4) Hasil kegiatan perawatan bangunan gedung dituangkan ke dalam laporan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi.
- (5) Pelaksanaan kegiatan perawatan bangunan gedung oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

#### Pasal 128

- (1) Untuk menjaga keandalan dan status laik fungsi, setiap pemilik, pengelola, atau pengguna harus memiliki rencana teknis pedoman perawatan bangunan gedung.
- (2) Perawatan bangunan gedung ditujukan untuk memperbaiki kerusakan yang terjadi pada aspek arsitektural, struktural, mekanikal, elektrikal, tata ruang luar, dan tata graha.
- (3) Perawatan dilakukan tanpa melakukan perubahan terhadap aspek fungsi bangunan gedung.

#### Pasal 129

- (1) Perawatan bangunan gedung sesuai SNI yang berlaku.
- (2) Pelaksanaan perawatan bangunan gedung yang perlu dilindungi dan dilestarikan serta bangunan dengan fungsi khusus dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan.
- (3) Perawatan bangunan gedung menjadi kewajiban dari pemilik, pengeleola, atau pengguna.
- (4) Pelaksanaan kegiatan perawatan bangunan gedung dapat dilakukan secara mandiri oleh pemilik, pengelola, pengguna bangunan, atau menggunakan jasa penyedia perawatan bangunan gedung yang kompeten.
- (5) Proses dan hasil perawatan bangunan perlu dilakukan dan didokumentasikan SNI yang berlaku, sehingga dapat menjadi syarat untuk dapat memperpanjang sertifikat laik fungsi.

#### Pasal 130

- (1) Kegiatan perawatan dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung meliputi:
  - a. tingkat kerusakan ringan, terdiri dari kerusakan pada komponen non struktural, penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dan dinding atau partisi;
  - b. tingkat kerusakan sedang, terdiri dari kerusakan pada sebagian komponen struktural berupa atap dan lantai; dan

- c. tingkat kerusakan berat, terdiri dari kerusakan pada sebagian besar komponen terutama struktur bangunan gedung.
- (2) Rencana teknis untuk perawatan bangunan gedung tingkat kerusakan sedang dan tingkat kerusakan berat harus:
- a. mendapat pertimbangan teknis TABG; dan
  - b. mendapat persetujuan SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota untuk penerbitan IMB baru.

#### Paragraf 4

#### Pemeriksaan Berkala Bagunan Gedung

#### Pasal 131

- (1) Pemeriksaan berkala bangunan gedung dilakukan dalam rangka pemeliharaan dan perawatan yang dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai syarat untuk memperoleh perpanjangan sertifikat laik fungsi.
- (2) Pemilik, pengelola, atau pengguna dalam melakukan kegiatan pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang kompeten.
- (3) Kegiatan pemeriksaan berkala bangunan gedung meliputi:
  - a. pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
  - b. pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;
  - c. analisis dan evaluasi; dan
  - d. penyusunan laporan.
- (4) Bangunan gedung yang tidak laik fungsi, sertifikat laik fungsinya dibekukan oleh Walikota.

#### Pasal 132

- (1) Pelaksanaan pemeriksaan berkala bangunan gedung yang perlu dilindungi dan dilestarikan serta bangunan dengan fungsi khusus dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menjadi kewajiban dari pemilik, pengelola, pengguna bangunan gedung.

- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeriksaan berkala bangunan gedung dapat dilakukan secara mandiri oleh pemilik, pengelola, pengguna bangunan gedung, atau menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang kompeten.

#### Pasal 133

- (1) Pemeriksaan berkala bangunan gedung dilakukan pada:
- seluruh bangunan gedung;
  - sebagian bangunan gedung;
  - komponen bangunan gedung;
  - bahan bangunan gedung yang terpasang; dan
  - prasarana dan sarana bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan berkala bangunan gedung dilakukan untuk:
- ditindaklanjuti dengan pemeliharaan; dan/atau
  - ditindaklanjuti dengan perawatan.

#### Paragraf 5

#### Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 134

- (1) Perpanjangan sertifikat laik fungsi diberlakukan untuk bangunan gedung yang telah dimanfaatkan dan masa berlaku sertifikat laik fungsinya telah habis.
- (2) Ketentuan masa berlaku sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yaitu:
- untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi;
  - untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret diatas 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; dan
  - 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 sertifikat laik fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku sertifikat laik fungsi.

#### Pasal 135

- (1) Pengurusan perpanjangan sertifikat laik fungsi dilakukan setelah pemilik, pengguna, atau pengelola 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 pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi.
- (2) Permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi diajukan oleh pemilik, pengguna, atau pengelola bangunan gedung dengan dilampiri dokumen:
- a. pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung yang ditandatangani di atas materai yang cukup;
  - b. *as built drawings*;
  - c. fotokopi IMB atau perubahannya;
  - d. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
  - e. fotokopi dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
  - f. rekomendasi dari instansi teknis terkait; dan
  - g. sertifikat laik fungsi bangunan gedung yang terakhir.
- (3) Dalam 30 (tiga puluh) hari setelah permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), SKPD Dinas Teknis menerbitkan perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.
- (4) Dalam 7 (tujuh) hari sertifikat laik fungsi disampaikan kepada pemohon terhitung mulai tanggal penerbitan.
- (5) Tata cara perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

Paragraf 6  
Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung  
Pasal 136

Pengawasan pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota meliputi pengawasan pada saat :

- a. pengajuan perpanjangan sertifikat laik fungsi;
- b. adanya laporan dan pengaduan dari masyarakat, dan
- c. adanya indikasi perubahan fungsi dan/atau struktur bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Paragraf 7  
Pelestarian Bangunan Gedung Cagar Budaya

Pasal 137

- (1) Pelestarian bangunan gedung cagar budaya meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan, perawatan, pemugaran, dan kegiatan pengawasannya sesuai kaidah pelestarian.
- (2) Pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan secara tertib dan menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungan.
- (3) Bangunan gedung cagar budaya di daerah wajib dilestarikan.
- (4) Ketentuan mengenai pelestarian bangunan gedung cagar budaya diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

Paragraf 8  
Penetapan Bangunan Cagar Budaya  
Pasal 138

- (1) Bangunan Gedung dan lingkungannya dapat ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya dengan syarat :
  - a. telah berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun;
  - b. mewakili masa gaya paling sedikit 50 (lima puluh) tahun;

- c. dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, teknologi, dan seni; dan/atau
  - d. memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.
- (2) Pemilik, masyarakat hukum adat, atau Pemerintah Daerah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk ditetapkan sebagai cagar budaya.
- (3) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya sebagai cagar budaya harus:
- a. telah mendapat pertimbangan dari TABG;
  - b. hasil dengar pendapat masyarakat; dan
  - c. persetujuan dari pemilik bangunan gedung.
- (4) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan sesuai dengan klasifikasinya yakni:
- a. klasifikasi utama;
  - b. klasifikasi madya; dan
  - c. klasifikasi pratama.
- (5) SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang pariwisata mencatat bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai klasifikasinya.
- (6) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya sebagai cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

#### Paragraf 9

#### Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilestarikan

#### Pasal 139

- (1) Bangunan gedung cagar budaya oleh pemilik, pengelola atau pengguna dan pemanfaatannya 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, teknologi, dan seni serta budaya.

- (3) Bangunan gedung cagar budaya tidak dapat dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain tanpa izin SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang pariwisata.
- (4) Pemilik bangunan gedung cagar budaya wajib melindungi bangunan gedung dan lingkungannya dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaan sesuai klasifikasinya.
- (5) Pemilik bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), berhak memperoleh insentif dari SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang pariwisata yang diatur dalam Peraturan Walikota.

#### Pasal 140

- (1) Kegiatan pemanfaatan, perawatan, pemugaran dan pengawasan secara berkala bangunan gedung cagar budaya dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan biaya anggaran pendapatan dan belanja daerah.
- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan sesuai dengan rencana teknis pelestarian dengan mempertimbangkan:
  - a. keaslian bentuk;
  - b. tata letak;
  - c. sistem struktur;
  - d. penggunaan bahan bangunan;
  - e. tingkat kerusakan;
  - f. klasifikasinya; dan
  - g. nilai yang terkandung di dalamnya.

#### Bagian Kelima

#### Pembongkaran Bangunan Gedung

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 141

- (1) Kegiatan pembongkaran bangunan gedung meliputi:
  - a. penetapan pembongkaran;
  - b. pelaksanaan pembongkaran; dan
  - c. pengawasan pembongkaran.

- (2) Penetapan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, mempertimbangkan kaidah pembongkaran secara umum memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (3) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, harus secara tertib dan mempertimbangkan keamanan dan keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Pemerintah Daerah menetapkan dan melaksanakan pembongkaran bangunan gedung sesuai peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 2

#### Penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung

#### Pasal 142

- (1) SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan Gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
  - a. bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
  - b. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;
  - c. bangunan gedung yang tidak memiliki IMB; dan/atau
  - d. bangunan gedung yang pemiliknya menginginkan tampilan baru.
- (3) SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepada pemilik, pengelola, atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.

#### Pasal 143

- (1) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 142 ayat (3), pemilik, pengelola, atau pengguna bangunan gedung wajib

- melakukan pengkajian teknis dan menyampaikan hasilnya kepada SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota.
- (2) Apabila hasil pengkajian tersebut sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 142 ayat (2), SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota menetapkan Bangunan Gedung tersebut untuk dibongkar.
  - (3) Penetapan pembongkaran atau persetujuan pembongkaran dari Walikota disampaikan kepada pemilik, pengelola, atau pengguna dengan memuat batas waktu, prosedur pembongkaran, sanksi atas pelanggaran yang terjadi.
  - (4) Dalam hal pemilik, pengelola, atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pembongkaran akan dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban biaya pemilik, pengelola, atau pengguna Bangunan Gedung.
  - (5) Dalam hal pemilik bangunan rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4), menjadi beban anggaran pendapatan dan belanja daerah.

### Paragraf 3

#### Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung

#### Pasal 144

- (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 kompeten.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus disetujui oleh pemerintah, setelah mendapat pertimbangan dari TABG.
- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan/atau pemerintah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.

- (4) Pelaksanaan pembongkaran mengikuti prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Pasal 145

- (1) Rencana teknis pembongkaran bangunan gedung meliputi:
- a. gambar rencana pembongkaran;
  - b. gambar detail pelaksanaan pembongkaran;
  - c. rencana kerja dan syarat-syarat pembongkaran;
  - d. rencana pengamanan lingkungan; dan
  - e. rencana lokasi tempat pembuangan puing dan limbah hasil pembongkaran.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 146

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan dalam rangka penegakan hukum atau pemberian sanksi terhadap pelanggaran dalam penyelenggaraan bangunan.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berdasarkan surat perintah Pemerintah Daerah.
- (3) Surat perintah SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota dan pengamanan peraturan daerah untuk pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diterbitkan terhadap bangunan gedung yang:
- a. tidak memiliki IMB;
  - b. kondisinya tidak sesuai dengan IMB yang ditetapkan;
  - c. dibangun pada lahan yang tidak sah;
  - d. kondisinya tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
  - e. pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungan;
  - f. bangunan yang berdasarkan keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dinyatakan harus dibongkar.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan surat perintah pembongkaran bangunan gedung diatur dalam Peraturan Walikota.

#### Pasal 147

- (1) Penanggung jawab pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung yang dilandasi oleh surat ijin pembongkaran bangunan atau surat pemberitahuan pembongkaran bangunan adalah pemilik, pengelola, atau pengguna bangunan gedung.
- (2) Penanggung jawab pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung yang dilandasi oleh surat perintah pembongkaran bangunan adalah:
  - a. pemilik, pengelola, atau pengguna bangunan gedung melalui pembongkaran secara sukarela;
  - b. Pemerintah Daerah melalui pembongkaran secara paksa apabila pemilik, pengelola, atau pengguna mengabaikan surat perintah pembongkaran bangunan; atau
  - c. Pemerintah daerah apabila pemilik, pengelola, atau pengguna menyatakan tidak sanggup untuk melakukan pembongkaran sendiri.
- (3) Penanggung jawab pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung harus :
  - a. dapat menjamin bahwa pelaksanaan pembongkaran bangunan yang dilakukan memenuhi ketentuan keamanan dan keselamatan masyarakat dan lingkungan di sekitarnya; dan
  - b. bertanggung jawab apabila kegiatan pembongkaran yang dilakukan menyebabkan terjadinya kecelakaan, korban jiwa, kerugian harta benda, dan pencemaran lingkungan di luar batas ambang normal sesuai peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 4

#### Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung

#### Pasal 148

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik, pengelola, pengguna, atau menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang kompeten.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang kompeten.

- (3) Pemilik, pengelola, atau pengguna bangunan gedung yang tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan dalam surat perintah pembongkaran, pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh pemerintah.
- (4) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilaksanakan atas beban biaya pemilik, pengelola, atau pengguna bangunan gedung.

#### Paragraf 5

#### Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

#### Pasal 149

- (1) Pengawasan pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang kompeten.
- (2) Pengawasan pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah memperoleh persetujuan dari pemerintah.
- (3) Hasil pengawasan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dilaporkan kepada pemerintah.
- (4) SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota dan pengamanan peraturan daerah melakukan pemantauan atas pelaksanaan kesesuaian laporan pengawasan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

#### Bagian Keenam

#### Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pascabencana

#### Paragraf 1

#### Penanggulangan Darurat

#### Pasal 150

- (1) Penanggulangan darurat merupakan tindakan yang dilakukan dengan tujuan 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 dan/atau kelompok masyarakat.
- (3) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan setelah terjadinya bencana alam sesuai dengan skalanya yang mengancam keselamatan bangunan gedung dan penghuninya.
- (4) Skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ditetapkan oleh Walikota untuk bencana alam skala daerah.

#### Paragraf 2

#### Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan

#### Pasal 151

- (1) Pemerintah Daerah wajib melakukan upaya penanggulangan darurat berupa penyelamatan dan penyediaan penampungan sementara.
- (2) Penampungan sementara pengungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yaitu tempat tinggal sementara selama korban bencana mengungsi berupa tempat penampungan massal, penampungan keluarga atau individual.
- (3) Penampungan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih dan fasilitas sanitasi yang memadai.
- (4) Ketentuan mengenai persyaratan teknis penampungan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

#### Bagian Ketujuh

#### Rehabilitasi Bangunan Gedung Pasca bencana

#### Pasal 152

- (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.
- (3) Rehabilitasi bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pascabencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.

- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3), meliputi dana, peralatan, material, dan sumber daya manusia.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara dan persyaratan rehabilitasi bangunan gedung pascabencana sebagaimana dimaksud pada ayat (4), diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

#### Pasal 153

- (1) Dalam melaksanakan rehabilitasi bangunan gedung hunian, SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota memberikan kemudahan berupa:
  - a. pengurangan atau pembebasan biaya IMB;
  - b. pemberian desain *prototype* yang sesuai dengan karakter bencana;
  - c. pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi bangunan gedung;
  - d. permohonan pertama kali atau perpanjangan sertifikat laik fungsi; dan/atau
  - e. bantuan lainnya sesuai kebutuhan.
- (2) Rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan melalui proses peran masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh pemerintah daerah.

### BAB VI

#### TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG

##### Bagian Kesatu

##### Pembentukan Tim Ahli Bangunan Gedung

#### Pasal 154

- (1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh Walikota.
- (2) Dalam tenggang waktu 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal Peraturan Daerah ini diundangkan, Walikota membentuk dan menetapkan TABG.

#### Pasal 155

- (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) Setiap unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.
- (4) Keanggotaan TABG bersifat tidak tetap.
- (5) Nama-nama calon anggota TABG diusulkan oleh SKPD dengan mempertimbangkan kompetensi dan rekam jejak calon.

#### Pasal 156

- (1) Sekretariat TABG ditetapkan di kantor SKPD.
- (2) Ketentuan teknis pembentukan dan pengisian keanggotaan TABG diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 157

- (1) Masa kerja TABG ditetapkan 1 (satu) Tahun Anggaran.
- (2) Masa kerja TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat diperpanjang 2 (dua) kali masa kerja.
- (3) Anggota TABG yang telah menjalankan 3 (tiga) kali masa kerja secara berturut-turut, tidak dapat ditetapkan menjadi anggota TABG masa kerja berikutnya.

- (4) Setelah melewati jeda 1 (satu) kali masa kerja, maka anggota TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dapat ditetapkan kembali menjadi anggota TABG.

Bagian Kedua  
Tugas dan Fungsi Tim Ahli Bagunan Gedung

Pasal 158

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

Pasal 159

- (1) Pelaksanaan tugas TABG meliputi:
- a. tugas membantu proses pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung tertentu sebagai tugas rutin tahunan; dan
  - b. tugas insidental lainnya.
- (2) Melaksanakan tugas membantu pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:

- a. pengkajian kesesuaian dokumen rencana teknis dengan persyaratan dalam persetujuan atau rekomendasi dari SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota;
  - b. pengkajian kesesuaian dengan persyaratan tata bangunan;
  - c. pengkajian kesesuaian dengan persyaratan keandalan bangunan gedung; dan
  - d. merumuskan kesimpulan serta menyusun pertimbangan teknis tertulis sebagai masukan untuk penerbitan IMB.
- (3) Melaksanakan tugas insidentil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
- a. membuat acuan untuk penetapan persyaratan teknis yang belum cukup diatur dalam peraturan daerah;
  - b. menilai metode atau rencana teknis pembongkaran bangunan gedung;
  - c. menilai kelayakan masukan dari masyarakat; dan
  - d. sebagai saksi ahli dalam persidangan dalam kasus penyelenggaraan bangunan gedung.

#### Pasal 160

- (1) TABG melaksanakan tugasnya melalui persidangan yang ditetapkan dan wajib dihadiri dengan jadwal berkala dan insidentil.
- (2) Jadwal berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan melalui sidang pleno dan sidang kelompok yang waktunya sesuai peraturan perundang-undangan.
- (3) Sidang dapat mengundang penyedia jasa perencana teknis bangunan gedung sepanjang hanya untuk klarifikasi atas rencana teknis.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan sidang TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), diatur dalam Peraturan Walikota.

#### Bagian Ketiga Pembiayaan TABG

#### Pasal 161

- (1) Pembiayaan TABG dibebankan pada anggaran pendapatan dan belanja daerah.

- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
- a. biaya pengelolaan *data base*; dan
  - b. biaya operasional TABG terdiri dari:
    1. biaya sekretariat;
    2. biaya persidangan;
    3. honorarium dan tunjangan;
    4. biaya perjalanan dinas.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), diatur dalam Peraturan Walikota.

## BAB VII

### PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Kesatu

#### Lingkup Peran Masyarakat

#### Pasal 162

Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat berbentuk:

- a. pemantauan dan penjagaan ketertiban;
- b. pemberian masukan kepada SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis;
- c. penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota terhadap :
  1. penyusunan RTBL;
  2. rencana teknis bangunan gedung tertentu; dan
  3. kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- d. pengajuan gugatan *class action* terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

## Pasal 163

- (1) Objek pemantauan penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan:
  - a. pembangunan;
  - b. pemanfaatan;
  - c. pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran bangunan gedung cagar budaya dan lingkungannya; dan/atau
  - d. pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memenuhi persyaratan:
  - a. objektif;
  - b. penuh tanggung jawab; dan
  - c. tidak menimbulkan gangguan atau kerugian kepada pemilik, pengelola, atau pengguna bangunan gedung, masyarakat, dan lingkungan.
- (3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan.
- (4) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), 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, masyarakat dan lingkungannya;
  - c. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya; dan
  - d. bangunan gedung yang diduga melanggar ketentuan perizinan dan lokasi bangunan gedung.
- (5) Hasil pantauan dilaporkan secara tertulis kepada DPRD, Walikota, SKPD, atau TABG.
- (6) 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 164

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilakukan oleh masyarakat melalui pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat:
  - a. mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung; dan/atau
  - b. mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan atau tertulis kepada:
  - a. DPRD, Walikota, SKPD, atau TABG; dan/atau,
  - b. pemilik, pengelola, atau pengguna bangunan gedung.
- (3) Pemerintah 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 165

- (1) Objek pemberian masukan atas penyelenggaraan meliputi masukan terhadap penyusunan, 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 perorangan, kelompok masyarakat, organisasi kemasyarakatan, masyarakat ahli, atau masyarakat hukum adat.

#### Pasal 166

- (1) Penyampaian pendapat dan pertimbangan masyarakat kepada SKPD dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilakukan secara tertulis atau secara lisan dalam forum dengar pendapat.
- (2) Penyampaian pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok masyarakat, organisasi kemasyarakatan, masyarakat ahli, atau masyarakat hukum adat.

- (3) Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh pemerintah.

Bagian Kedua  
Forum Dengar Pendapat

Pasal 167

- (1) Forum dengar pendapat diselenggarakan untuk memperoleh pendapat dan pertimbangan masyarakat atas penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu, atau kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat masyarakat dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan tahapan kegiatan yaitu:
  - a. penyusunan konsep RTBL atau rencana kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
  - b. penyebarluasan konsep atau rencana sebagaimana dimaksud pada huruf a, kepada masyarakat yang berkepentingan; dan
  - c. mengundang masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf b untuk menghadiri forum dengar pendapat.
- (3) Forum dengar pendapat dilaksanakan secara demokratis dan kekeluargaan.
- (4) Hasil dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dituangkan dalam dokumen risalah rapat yang ditandatangani oleh penyelenggara, wakil dari peserta yang diundang, dan dilampiri daftar hadir peserta yang diundang.
- (5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4), berisi simpulan dan keputusan yang mengikat dan harus dilaksanakan oleh penyelenggara bangunan gedung.
- (6) Ketentuan mengenai tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

## Pasal 168

- (1) TABG menyelenggarakan forum dengar pendapat publik di tingkat Rukun Tetangga atau Rukun Warga, tingkat Kelurahan, tingkat Kecamatan, dan tingkat Daerah.
- (2) Forum dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan secara berkala dengan frekuensi:
  - a. setiap 3 (tiga) bulan 1 (satu) kali dengan urutan:
    1. rapat pertama bersama Ketua RT atau RW dan perwakilan warga masyarakat;
    2. rapat kedua di salah satu Kantor Lurah dengan perwakilan aparat seluruh kelurahan;
    3. rapat ketiga di salah satu Kantor Camat dengan perwakilan aparat seluruh kecamatan;
    4. rapat keempat di kantor pemerintah dengan SKPD, instansi terkait, asosiasi profesi, masyarakat ahli, organisasi kemasyarakatan, dan perguruan tinggi; dan
  - b. sewaktu-waktu jika terdapat permasalahan yang mendesak.
- (3) Forum dengar pendapat di tingkat yang lebih tinggi sebagaimana dimaksud ayat (2), diadakan:
  - a. untuk memperoleh informasi, masukan, pendapat, dan saran selengkap mungkin secara berjenjang dan melibatkan segenap *stakeholder*; dan
  - b. jika di tingkat yang lebih rendah belum terdapat kesepakatan antar pihak yang bermasalah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat publik diatur dengan Peraturan Walikota.

## Pasal 169

Peserta forum dengar pendapat publik adalah masyarakat yang berkepentingan merasakan langsung dampak penyelenggaraan bangunan gedung.

## Pasal 170

- (1) Hasil dengar pendapat publik dituangkan secara tertulis sebagai dokumen hasil dengar pendapat publik.

- (2) Dokumen hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sekurang-kurangnya memuat:
- a. pokok-pokok masukan laporan masyarakat yang disampaikan dalam forum;
  - b. penjelasan dari pihak terkait;
  - c. penjelasan dari pemerintah;
  - d. pertimbangan teknis dari TABG; dan
  - e. pokok-pokok kesepakatan yang dicapai dalam bentuk berita acara.

Bagian Ketiga  
Gugatan *Class Action*

Pasal 171

- (1) Gugatan *class action* terhadap penyelenggara bangunan gedung dapat diajukan ke pengadilan apabila penyelenggaraan bangunan gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan masyarakat, lingkungan, dan kepentingan umum yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan, dan/atau pemantauan.
- (2) Gugatan *class action* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh:
  - a. kelompok masyarakat; atau
  - b. organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil para pihak yang haknya dilanggar.
- (3) Gugatan *class action* sebagaimana dimaksud pada ayat (2), disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai peraturan perundang-undangan.
- (4) Biaya yang timbul akibat dilakukan gugatan *class action* sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.
- (5) Dalam hal penggugat tidak mampu membiayai gugatan *class action* sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Pemerintah Daerah dapat membantu pembiayaan dengan menyediakan anggarannya di dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

#### Pasal 172

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan laporan secara tertib dalam bentuk:
  - a. telepon atau pesan singkat jika tidak cukup waktu antara pengamatan dan penyampaian laporan atau dalam waktu selambat-lambatnya 12 (dua belas) jam;
  - b. surat jika waktu antara pengamatan dan penyampaian laporan lebih dari 12 (dua belas) jam;
  - c. melalui media massa cetak, media elektronik, atau media *online (internet)*, jika laporan yang disampaikan merupakan saran perbaikan dan dapat dibuktikan kebenarannya;
  - d. melalui TABG dalam forum dengar pendapat publik; dan
  - e. langsung kepada DPRD, Walikota atau SKPD.
- (2) cara pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c harus menyertakan identitas diri pembuat laporan sesuai Kartu Tanda Penduduk.

#### Pasal 173

- (1) Masyarakat menyampaikan laporan dengan menyatakan lokasi objek yang meliputi:
  - a. nama jalan, nomor RT atau RW, nama kelurahan, nama kecamatan;
  - b. alamat atau sebutan pada bangunan gedung, kavling atau persil atau kawasan; dan
  - c. nama pemilik, pengelola, atau pengguna bangunan gedung.
- (2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus dapat diidentifikasi dengan menyertakan sekurang-kurangnya 1 (satu) lembar foto.

#### Bagian Keempat

#### Bentuk Peran Masyarakat dalam Tahap Rencana Pembangunan

#### Pasal 174

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

- a. penyampaian keberatan terhadap rencana pembangunan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan RTBL;
- b. pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah dalam rencana pembangunan bangunan gedung; dan
- c. pemberian masukan kepada pemerintah daerah untuk melaksanakan pertemuan dengar pendapat dengan masyarakat.

#### Bagian Kelima

#### Bentuk Peran Masyarakat dalam Proses Pelaksanaan Konstruksi

#### Pasal 175

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

- a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan;
- b. melaporkan kepada SKPD, pemilik, pengelola, atau pengguna atas perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf b;
- c. melaporkan kepada DPRD, Walikota, SKPD, atau TABG tentang aspek teknis pembangunan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum; dan
- d. melakukan gugatan *class action* kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari pelaksanaan konstruksi.

#### Bagian Keenam

#### Bentuk Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung

#### Pasal 176

Peran masyarakat dalam pemanfaatan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pemanfaatan bangunan gedung;
- b. mencegah perbuatan yang dapat mengurangi keandalan atau mengganggu pemanfaatan bangunan gedung;
- c. melaporkan kepada DPRD, Walikota, SKPD atau TABG:

1. atas penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung;
  2. tentang aspek teknis pemanfaatan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum;
- d. melakukan gugatan ganti rugi kepada Penyelenggara Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan Pemanfaatan Bangunan Gedung.

#### Bagian Ketujuh

#### Bentuk Peran Masyarakat dalam Pelestarian Bangunan Gedung

#### Pasal 177

Peran Masyarakat dalam pelestarian bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. memberikan informasi kepada SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota atau pemilik tentang kondisi bangunan gedung yang memerlukan pemeliharaan;
- b. memberikan informasi kepada DPRD, Walikota, SKPD, atau TABG tentang kondisi bangunan gedung cagar budaya yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya; dan
- c. melakukan gugatan *class action* kepada pemilik, pengelola, atau pengguna atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian dalam melestarikan bangunan gedung.

#### Bagian Kedelapan

#### Bentuk Peran Masyarakat dalam Pembongkaran Bangunan Gedung

#### Pasal 178

Peran Masyarakat dalam pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. mengajukan keberatan kepada DPRD, Walikota, SKPD, TABG atas rencana pembongkaran bangunan gedung cagar budaya;
- b. mengajukan keberatan kepada SKPD, TABG, pemilik, atau penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung atas metode pembongkaran yang mengancam keselamatan dan kesehatan masyarakat dan lingkungan;

- c. melakukan gugatan *class action* kepada pemilik atau pelaksana pembongkaran atas kerugian yang diderita masyarakat dan lingkungan akibat yang timbul dari pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung; dan
- d. melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung.

Bagian Kesembilan  
Tindak Lanjut

Pasal 179

Pemerintah Daerah wajib menanggapi masukan, pendapat, saran, informasi, dan/atau keberatan masyarakat dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif sesuai peraturan perundang-undangan.

BAB VIII  
PEMBINAAN

Pasal 180

- (1) SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung melalui kegiatan:
  - a. pengaturan;
  - b. pemberdayaan; dan
  - c. pengawasan.
- a. Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bertujuan agar:
  - a. penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib;
  - b. tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya; dan
  - c. terwujudnya kepastian hukum.
- b. Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditujukan kepada penyelenggara dan masyarakat di tempat penyelenggaraan bangunan gedung.

#### Pasal 181

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 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 dijabarkan ke dalam pedoman teknis, standar teknis, dan tata cara operasionalisasi bangunan gedung.
- (3) SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota menyebarluaskan kebijakan penyelenggaraan bangunan gedung.

#### Pasal 182

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 ayat (1) huruf b, dilakukan oleh SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang tata ruang kota kepada penyelenggara dan masyarakat di tempat penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa:
  - a. peningkatan profesionalitas penyelenggara bangunan gedung; dan
  - b. peningkatan peran masyarakat.
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui:
  - a. pendataan;
  - b. sosialisasi;
  - c. penyebarluasan; dan
  - d. pelatihan.

#### Pasal 183

- (1) Peningkatan kapasitas aparatur pemerintahan daerah dalam melakukan pelayanan publik di bidang penyelenggaraan bangunan melalui:
  - a. pendidikan dan pelatihan;
  - b. forum diskusi, lokakarya, dan seminar; dan
  - c. studi banding.
- (2) Peningkatan kapasitas TABG dalam aspek teknis, administrasi, dan manajerial penyelenggaraan bangunan gedung melalui:

- a. Pendidikan dan pelatihan;
  - b. forum diskusi, lokakarya, seminar, sosialisasi, diseminasi, publikasi; dan
  - c. sertifikasi keahlian.
- (3) Peningkatan kapasitas masyarakat dalam hal hak dan kewajiban masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan, melalui kegiatan forum diskusi, lokakarya, seminar, sosialisasi, diseminasi, dan publikasi.

#### Pasal 184

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini melalui mekanisme penerbitan IMB, sertifikat laik fungsi, dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Dalam pengawasan pelaksanaan Peraturan Daerah ini, Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat.

#### Pasal 185

- (1) Walikota dalam pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung dapat sewaktu-waktu melakukan peninjauan di lokasi pembangunan bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri atas dasar:
- a. laporan masyarakat atau pemberitaan media massa yang dapat dipertanggungjawabkan;
  - b. laporan dinas dari SKPD atau TABG;
  - c. terjadinya kegagalan konstruksi atau kebakaran; dan
  - d. terjadinya bencana alam.
- (2) Peninjauan ke lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk:
- a. memperoleh fakta adanya pelanggaran terhadap persyaratan administratif dan/atau persyaratan teknis; dan
  - b. bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung yang dinilai strategis bagi Daerah dan memerlukan koordinasi khusus.

- (3) Walikota dapat mengenakan sanksi dan denda administratif atas pelanggaran terhadap ketentuan persyaratan administratif dan persyaratan teknis kepada pemilik, pengelola, pengguna bangunan gedung.

#### Pasal 186

- (1) Dalam hal pengawasan penyelenggaraan bangunan gedung, petugas inspeksi lapangan dari SKPD yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang tata ruang kota dan pengamanan peraturan daerah dapat melakukan penilikan di lokasi kegiatan.
- (2) Penilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
- a. secara terjadwal dapat memasuki lokasi pembangunan pada jam kerja;
  - b. memeriksa adanya dokumen IMB;
  - c. memeriksa laporan pelaksanaan konstruksi dan pengawasan pelaksanaan;
  - d. memeriksa pemenuhan pelaksanaan terhadap garis sempadan dan/atau jarak bebas yang ditetapkan;
  - e. memeriksa pemenuhan pelaksanaan terhadap KDB, KLB, KDH, dan KTB;
  - f. memeriksa pemenuhan terhadap ketersediaan dan berfungsinya alat-alat pemadam kebakaran *portable* selama kegiatan pelaksanaan konstruksi;
  - g. memeriksa pengamanan rentang *crane* dan peralatan lainnya terhadap jalan, bangunan gedung di sekitar, dan lingkungan;
  - h. memeriksa pengelolaan limbah padat, limbah cair dan/atau limbah bentuk lainnya akibat kegiatan terhadap jalan, bangunan gedung di sekitar, dan lingkungan;
  - i. memeriksa gejala dan/atau kerusakan yang dapat terjadi pada bangunan gedung disekitarnya akibat getaran pemancangan tiang pancang atau pembongkaran bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri;
  - j. memeriksa pengelolaan penyimpanan bahan-bahan bangunan dan alat-alat yang dapat membahayakan dan/atau mengganggu kesehatan dan/atau keselamatan pekerja dan masyarakat umum; dan

- k. memberikan peringatan awal berupa catatan atas indikasi pelanggaran dan/atau kesalahan yang ditemui.
- (3) Petugas inspeksi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus menunjukkan Surat penugasan dan tanda identitas diri resmi dari dinas.
- (4) Petugas inspeksi lapangan dalam melaksanakan tugasnya tidak diperbolehkan meminta atau menerima imbalan dari pemilik, pengelola, atau pengguna bangunan gedung.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai inspeksi lapangan dan penilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), diatur dalam Peraturan Walikota.

## BAB IX SANKSI ADMINISTRATIF

### Pasal 187

- (1) Pemilik, pengelola, atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 ayat (4) dan Pasal 127 ayat (5) dikenakan sanksi administratif berupa:
- a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pebangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
  - e. pembekuan IMB;
  - f. pencabutan IMB;
  - g. pembekuan sertifikat laik fungsi;
  - h. pencabutan sertifikat laik fungsi; atau
  - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dikenai sanksi denda administratif paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sesuai peraturan perundang-undangan.

- (4) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2), disetor ke kas daerah.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 188

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1), Pasal 15 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 36 ayat (1), Pasal 70 ayat (4), Pasal 101 ayat (4), Pasal 102, dan Pasal 104 ayat (1) dalam tahap pembangunan, dikenakan sanksi administrasi berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan, dalam hal diberikan peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran;
  - c. penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB, dalam hal telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf b, selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran; dan
  - d. penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB, dan perintah pembongkaran bangunan gedung, dalam hal telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf c, selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran.
- (2) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh pemerintah atas biaya pemilik bangunan gedung.
- (3) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh pemerintah, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang dibongkar.

#### Pasal 189

Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum yang tidak memiliki IMB dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

#### Pasal 190

- (1) Pemilik, pengelola, atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1), Pasal 15 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 36 ayat (1), Pasal 70 ayat (4), Pasal 101 ayat (4), Pasal 102, dan Pasal 104 ayat (1) dalam tahap pemanfaatan bangunan gedung dikenakan sanksi administrasi berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi, dalam hal telah diberikan mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan; dan
  - c. penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi, dalam hal telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf b, selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran.
- (2) Pemilik, pengelola, atau pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi seteah lewat batas waktu berlakunya sertifikat laik fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1% (satu perseratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

#### Pasal 191

Dalam hal terjadi pelanggaran dalam pemanfaatan bangunan gedung cagar budaya, maka dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan.

BAB X  
KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 192

- (1) Selain Penyidik Umum, penyidikan atas pelanggaran Peraturan Daerah dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan pemerintah yang pengangkatannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berwenang:
  - a. menerima, mencari, mengumpulkan, dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan pelanggaran agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas;
  - b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan pelanggaran Peraturan Daerah;
  - c. meminta keterangan dan barang bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan pelanggaran Peraturan Daerah;
  - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan, dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan pelanggaran Peraturan Daerah;
  - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan barang bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen-dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
  - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan pelanggaran Peraturan Daerah;
  - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan/atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud dalam huruf e;
  - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan pelanggaran Peraturan Daerah;
  - i. memanggil orang untuk di dengar keterangannya dan diperiksa sebagai saksi atau tersangka;
  - j. menghentikan penyidikan;

- k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan pelanggaran Peraturan Daerah menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum melalui penyidik pejabat polisi negara sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.

## BAB XI KETENTUAN PIDANA

### Pasal 193

Setiap pemilik, pengelola, atau pengguna bangunan gedung yang dengan sengaja tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121, Pasal 122 ayat (1), Pasal 126 ayat (2), dan Pasal 139 ayat (4):

- a. diancam dengan pidana denda paling banyak Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dalam hal tidak mengakibatkan kerugian pada orang lain atau lingkungan; atau
- b. diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan dan denda paling banyak Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan penggantian kerugian yang diderita, dalam hal mengakibatkan kerugian pada orang lain atau lingkungan.

### Pasal 194

Setiap orang yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121, Pasal 122 ayat (1), Pasal 126 ayat (2), dan Pasal 139 ayat (4) sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan ganti kerugian jika menimbulkan kerugian harta benda orang lain.

BAB XII  
KETENTUAN LAIN-LAIN

Bagian Kesatu  
Prasarana Bangunan Gedung yang Berdiri Sendiri

Pasal 195

Penyelenggaraan prasarana bangunan gedung berupa konstruksi yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung pada satu tapak kavling atau persil wajib mengikuti persyaratan dan standar teknis konstruksi meliputi:

- a. menara telekomunikasi;
- b. menara atau tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi;
- c. jembatan penyeberangan;
- d. *billboard*, *baliho*; dan
- e. gerbang Kota.

Pasal 196

- (1) Pembangunan dan pengelolaan menara telekomunikasi sesuai peraturan perundang-undangan meliputi:
  - a. persyaratan pembangunan dan pengelolaan menara;
  - b. zona larangan pembangunan menara;
  - c. tata cara penggunaan menara bersama;
  - d. retribusi IMB;
  - e. retribusi pengendalian menara telekomunikasi;
  - f. pengawasan;
  - g. pembangunan; dan
  - h. pengelolaan menara.
- (2) Persyaratan pembangunan dan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
  - a. penyedia menara merupakan penyelenggara telekomunikasi yang memiliki izin dari instansi yang berwenang, atau bukan penyelenggara telekomunikasi yang memiliki izin sebagai penyedia jasa konstruksi;

- b. zona larangan pembangunan menara meliputi kawasan yang tidak sesuai rencana tata ruang dengan tingkat kepadatan tinggi dan sedang, pada kawasan pusat Pemerintah Daerah, lokasi kantor pemerintahan kecamatan dan pemerintahan desa atau kelurahan, kawasan rumah jabatan Walikota, rumah jabatan Wakil Walikota dan kawasan pariwisata;
  - c. tata cara penggunaan bersama menara meliputi penyediaan dokumen perjanjian tertulis bersama, surat pernyataan di atas materai mengenai batas waktu yang ditetapkan, kewajiban pemeliharaan dan perawatan, sertifikat laik fungsi, pengawasan dan pengamanan dan tanggung jawab atas risiko akibat keruntuhan seluruh atau sebagian konstruksi menara; dan
  - d. pengawasan dan pembangunan menara telekomunikasi wajib mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (3) Dalam perencanaan konstruksi menara telekomunikasi, perencana harus melakukan:
- a. analisis struktur untuk memeriksa respons struktur terhadap beban yang mungkin bekerja selama umur kelayakan struktur termasuk beban tetap, beban sementara (angin, gempa bumi) dan beban khusus; dan
  - b. menentukan jenis, intensitas, dan cara bekerja beban dengan mengikuti SNI yang berlaku.
- (4) Persyaratan teknis menara telekomunikasi harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai teknis pembangunan menara telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Walikota

#### Pasal 197

- (1) Pembangunan pada lokasi yang harus mengikuti rencana tata ruang meliputi pembangunan:
- a. menara telekomunikasi atau tiang saluran udara tegangan ekstra tinggi;
  - b. *billboard* atau baliho dan papan reklame lainnya; dan
  - c. monumen atau tugu, gerbang Kota dan jembatan penyeberangan.

- (2) Persyaratan teknis konstruksi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam pembangunan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus berkoordinasi dengan SKPD.

### BAB XIII KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 198

- (1) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku:
  - a. bangunan gedung yang sudah dilengkapi dengan IMB dan sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka IMB yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku;
  - b. bangunan gedung yang sudah dilengkapi IMB namun tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka pemilik bangunan gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru;
  - c. bangunan gedung yang sudah memiliki IMB namun dalam proses pembangunannya tidak sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam IMB, maka pemilik bangunan gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru atau melakukan perbaikan secara bertahap;
  - d. permohonan IMB yang telah masuk atau terdaftar, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini;
  - e. bangunan gedung yang belum dilengkapi IMB, maka pemilik bangunan gedung wajib mengajukan permohonan IMB;
  - f. bangunan gedung yang belum dilengkapi sertifikat laik fungsi, maka pemilik, pengelola, atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi;
  - g. permohonan sertifikat laik fungsi yang telah masuk atau terdaftar, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini;
  - h. bangunan gedung yang sudah dilengkapi sertifikat laik fungsi namun sertifikat laik fungsi yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka pemilik, pengelola, atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi baru;

- i. bangunan gedung yang sudah dilengkapi sertifikat laik fungsi namun kondisi bangunan gedung tidak laik fungsi, maka pemilik, pengelola, atau pengguna bangunan gedung wajib melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap;
  - j. bangunan gedung yang sudah dilengkapi sertifikat laik fungsi yang sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka sertifikat laik fungsi yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku;
  - k. Pemerintah Daerah melaksanakan penertiban kepemilikan IMB dan sertifikat laik fungsi dengan ketentuan pentahapan sebagai berikut:
    - 1. untuk bangunan gedung selain dari fungsi hunian, penertiban kepemilikan IMB dan sertifikat laik fungsi harus sudah dilakukan paling lambat 5 (lima) tahun sejak Peraturan Daerah ini diundangkan;
    - 2. untuk bangunan gedung fungsi hunian dengan spesifikasi non sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan sertifikat laik fungsi harus sudah dilakukan paling lambat 10 (sepuluh) tahun sejak Peraturan Daerah ini diundangkan; dan
    - 3. untuk bangunan gedung fungsi hunian dengan spesifikasi sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan sertifikat laik fungsi harus sudah dilakukan paling lambat 12 (dua belas) tahun sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.
- (2) Pemerintah Daerah wajib memfasilitasi dan/atau mempermudah pemilik bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k, agar dalam tenggang waktu tersebut dapat memenuhi persyaratan penerbitan IMB dan sertifikat laik fungsi sesuai peraturan perundang-undangan.

#### BAB XIV KETENTUAN PENUTUP

##### Pasal 199

Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini harus ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 200

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Kupang  
pada tanggal 13 Juli 2015

WALIKOTA KUPANG,

JONAS SALEAN

Diundang di Kupang  
pada tanggal 14 Juli 2015

SEKRETARIS DAERAH KOTA KUPANG,

BERNADUS BENU

LEMBARAN DAERAH KOTA KUPANG TAHUN 2015 NOMOR 07

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

I. UMUM

Kota Kupang yang menyandang predikat pusat pemerintahan Provinsi Nusa Tenggara Timur, pusat pemerintahan Kota Kupang, pusat pendidikan, pusat perekonomian, pusat industri jasa, pusat permukiman, dan destinasi pariwisata, serta sederet predikat ikutan lainnya, telah menggiring pertumbuhan di segala sektor kehidupan. Dengan predikat seperti ini, merupakan *conditio sine qua non* kalau pertumbuhan sarana dan prasarana untuk itu, juga berkembang pesat.

Salah satu sarana dan prasarana kehidupan yang berkembang pesat, yakni bangunan gedung. Bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan lainnya, khusus kini telah menghiasi segenap pelosok Kota Kupang. Untuk itu, demi: (1) optimalnya fungsi bangunan gedung sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungan, (2) terjaminnya keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, keamanan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, dan (3) adanya kepastian hukum, maka penyelenggaraan bangunan gedung di Kota Kupang harus diatur.

Kewenangan Pemerintah Kota Kupang untuk mengatur penyelenggaraan bangunan gedung diatur dalam Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Kewenangan mana, meliputi: (1) proses perencanaan teknis, (2) pelaksanaan konstruksi, (3) kegiatan pemanfaatan, (4) pelestarian, (5) dan pembongkaran bangunan gedung.

## II. PENJELASAN PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas.

### Pasal 2

Cukup jelas.

### Pasal 3

Cukup jelas.

### Pasal 4

Cukup jelas.

### Pasal 5

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 rencana tata ruang dan tata wilayah.

### Pasal 6

#### Ayat (1)

Cukup jelas.

#### Ayat (2)

Cukup jelas.

#### Ayat (3)

##### Huruf a.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung perkantoran yaitu bangunan perkantoran non pemerintah dan sejenisnya.

##### Huruf b.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung perdagangan yaitu bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya

##### Huruf c.

Cukup jelas.

##### Huruf d.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung perhotelan yaitu bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya.

##### Huruf e.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung wisata dan rekreasi yaitu tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya.

Huruf f.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung terminal yaitu bangunan terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara.

Huruf g.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung tempat penyimpanan sementara yaitu bangunan gudang, gedung parkir, dan sejenisnya.

Huruf h.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung tempat penangkaran atau budidaya yaitu bangunan-bangunan peternakan sapi, kolam budidaya ikan, dan sejenisnya.

Ayat (4)

Huruf a.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung pelayanan pendidikan yaitu bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus, pelatihan, dan sejenisnya.

Huruf b.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung pelayanan kesehatan yaitu bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti, dan sejenisnya.

Huruf c.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung kebudayaan yaitu bangunan museum, gedung kesenian, bangunan gedung adat dan sejenisnya.

Huruf d.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung laboratorium yaitu bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya.

Huruf e.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.

Ayat 5

Cukup jelas.

Ayat 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah memiliki desain *prototipe*.

Huruf b.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung tidak sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan/atau teknologi tidak sederhana.

Huruf c.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung khusus yaitu bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian atau teknologi khusus.

Ayat (3)

Huruf a.

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

Huruf b.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung semi permanen yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.

Huruf c.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung permanen, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 20 (dua puluh) tahun atau lebih.

Ayat (4)

Huruf a.

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

Huruf b.

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

Huruf c.

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

Ketentuan angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Huruf a.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung di lokasi renggang yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak pada daerah pinggiranatauluar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan.

Huruf b.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung di lokasi sedang yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak di daerah permukiman.

Huruf c.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung di lokasi padat yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak di daerah perdagangan atau pusat kota.

Ayat (7)

Huruf a.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung bertingkat rendah yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai sampai dengan 4 (empat) lantai.

Huruf b.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung bertingkat sedang yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai mulai dari 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai.

Huruf c.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung bertingkat tinggi yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai.

Ayat (8)

Huruf a.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung milik negara yaitu bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi atau akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau APBD, dan/atau sumber pembiayaan lain, seperti: gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain.

Huruf b.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung milik perorangan yaitu bangunan gedung yang merupakan kekayaan milik pribadi atau perorangan dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana pribadi atau perorangan.

Huruf c.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung milik badan usaha yaitu bangunan gedung yang merupakan kekayaan milik badan usaha non pemerintah dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana badan usaha non pemerintah tersebut.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Ayat (1)

Tidak andalnya struktur bangunan karena faktor kerusakan struktur dan sudah tidak memungkinkan lagi untuk diperbaiki karena alasan teknis dan/atau kelayakan biaya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 50

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Sistem proteksi pasif direncanakan dengan mengikuti SNI yang berlaku.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52  
Cukup jelas.

Pasal 53  
Cukup jelas.

Pasal 54  
Cukup jelas.

Pasal 55  
Cukup jelas.

Pasal 56  
Cukup jelas.

Pasal 57  
Cukup jelas.

Pasal 58  
Cukup jelas.

Pasal 59  
Cukup jelas.

Pasal 60  
Cukup jelas.

Pasal 61  
Cukup jelas.

Pasal 62  
Cukup jelas.

Pasal 63  
Cukup jelas.

Pasal 64  
Cukup jelas.

Pasal 65  
Cukup jelas.

Pasal 66  
Cukup jelas.

Pasal 67  
Cukup jelas.

Pasal 68  
Cukup jelas.

Pasal 69  
Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Persyaratan kenyamanan pandangan merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak mengganggu Bangunan Gedung lain di sekitarnya.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Penggunaan simbol dan unsur atau elemen tradisional bertujuan untuk melestarikan simbol dan unsur atau elemen tradisional serta memperkuat karakteristik lokal pada bangunan gedung.

Pasal 85

Kearifan lokal berupa artefak, petuah, syair, tuturan, tariaan, ketentuan atau norma, dan ritual yang mengandung kebijaksanaan dalam berbagai

perikehidupan masyarakat setempat sebagai sebagai warisan turun temurun dari leluhur.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Cukup jelas.

Pasal 101

Cukup jelas.

Pasal 102

Cukup jelas.

Pasal 103

Cukup jelas.

Pasal 104

Cukup jelas.

Pasal 105

Cukup jelas.

Pasal 106

Cukup jelas.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Pemeriksaan terhadap pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagai bagian dari sarana manajemen pengendalian oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 110

Cukup jelas.

Pasal 111

Cukup jelas.

Pasal 112

Cukup jelas.

Pasal 113

Cukup jelas.

Pasal 114

Cukup jelas.

Pasal 115

Cukup jelas.

Pasal 116

Cukup jelas.

Pasal 117

Cukup jelas.

Pasal 118

Cukup jelas.

Pasal 119

Pemanfatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB setelah pemilik memperoleh sertifikat laik fungsi.

Pasal 120

Cukup jelas.

Pasal 121

Cukup jelas.

Pasal 122

Cukup jelas.

Pasal 123

Cukup jelas.

Pasal 124

Pengelola bangunan gedung adalah pihak yang diberikan kuasa oleh pemilik untuk melakukan pengelolaan bangunan gedung, termasuk melaksanakan hak dan kewajiban atas nama pemilik berdasarkan lingkup kuasa yang diterima.

Pasal 125

Cukup jelas.

Pasal 126

Cukup jelas.

Pasal 127

Cukup jelas.

Pasal 128

Cukup jelas.

Pasal 129

Cukup jelas.

Pasal 130

Cukup jelas.

Pasal 131

Cukup jelas.

Pasal 132

Cukup jelas.

Pasal 133

Cukup jelas.

Pasal 134

Cukup jelas.

Pasal 135

Cukup jelas.

Pasal 136

Cukup jelas.

Pasal 137

Cukup jelas.

Pasal 138

Cukup jelas.

Pasal 139

Cukup jelas.

Pasal 140

Cukup jelas.

Pasal 141

Cukup jelas.

Pasal 142

Cukup jelas.

Pasal 143

Cukup jelas.

Pasal 144

Cukup jelas.

Pasal 145

Cukup jelas.

Pasal 146

Cukup jelas.

Pasal 147

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Penerbitan surat perintah pembongkaran dilakukan berdasarkan hasil kajian teknis yang dilaksanakan secara profesional, independen, transparan, dan objektif, kecuali untuk pembongkaran yang didasarkan pada surat keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum secara tetap.

Pasal 148

Cukup jelas.

Pasal 149

Cukup jelas.

Pasal 150

Cukup jelas.

Pasal 151  
Cukup jelas.  
Pasal 152  
Cukup jelas.  
Pasal 153  
Cukup jelas.  
Pasal 154  
Cukup jelas.  
Pasal 155  
Cukup jelas.  
Pasal 156  
Cukup jelas.  
Pasal 157  
Cukup jelas.  
Pasal 158  
Cukup jelas.  
Pasal 159  
Cukup jelas.  
Pasal 160  
Cukup jelas.  
Pasal 161  
Cukup jelas.  
Pasal 162  
Cukup jelas.  
Pasal 163  
Cukup jelas.  
Pasal 164  
Cukup jelas.  
Pasal 165  
Cukup jelas.  
Pasal 166  
Cukup jelas.  
Pasal 167  
Cukup jelas.  
Pasal 168  
Cukup jelas.  
Pasal 169

Cukup jelas.  
Pasal 170  
Cukup jelas.  
Pasal 171  
Cukup jelas.  
Pasal 172  
Cukup jelas.  
Pasal 173  
Cukup jelas.  
Pasal 174  
Cukup jelas.  
Pasal 175  
Cukup jelas.  
Pasal 176  
Cukup jelas.  
Pasal 177  
Cukup jelas.  
Pasal 178  
Cukup jelas.  
Pasal 179  
Cukup jelas.  
Pasal 180  
Cukup jelas.  
Pasal 181  
Cukup jelas.  
Pasal 182  
Cukup jelas.  
Pasal 183  
Cukup jelas.  
Pasal 184  
Cukup jelas.  
Pasal 185  
Cukup jelas.  
Pasal 186  
Cukup jelas.  
Pasal 187  
Cukup jelas.

Pasal 188

Cukup jelas.

Pasal 189

Cukup jelas.

Pasal 190

Cukup jelas.

Pasal 191

Cukup jelas.

Pasal 192

Cukup jelas.

Pasal 193

Cukup jelas.

Pasal 194

Cukup jelas.

Pasal 195

Cukup jelas.

Pasal 196

Cukup jelas.

Pasal 197

Cukup jelas.

Pasal 198

Cukup jelas.

Pasal 199

Cukup jelas.

Pasal 200

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA KUPANG NOMOR 257