

PERATURAN DAERAH KABUPATEN TANGERANG
NOMOR 3 TAHUN 2018

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH
NOMOR 5 TAHUN 2014 TENTANG BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TANGERANG,

- Menimbang : a. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Tangerang telah diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung;
- b. bahwa sebagai bentuk pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang untuk mewujudkan tertib pemanfaatan ruang di Wilayah Kabupaten Tangerang, maka peraturan daerah sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu disesuaikan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
4. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);

5. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 154, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3881);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4010);
7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
8. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
9. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
10. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 4725);
11. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 4956);
12. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
13. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
14. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
15. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
16. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);

17. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
18. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2016 tentang Penyandang Disabilitas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5871);
19. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6018);
20. 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 Tahun Republik Indonesia Nomor 4532);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2011 tentang Manajemen Dan Rekayasa, Analisis Dampak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5221);
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2014 tentang Pengelolaan Air Hujan Pada Bangunan Gedung Dan Persilnya (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 1394);
24. Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 01 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Kabupaten Tangerang (Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Tahun 2008 Nomor 01, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 0108);
25. Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 8 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Pos dan Telekomunikasi (Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Tahun 2008 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 0808);
26. Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Tahun 2016 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Tahun 2016 Nomor 1116);

27. Peraturan Bupati Nomor 95 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Tangerang (Berita Daerah Kabupaten Tangerang Tahun 2016 Nomor 95);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN TANGERANG
dan
BUPATI TANGERANG
MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 5 TAHUN 2014 TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Tahun 2014 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 0514) diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :

1. Ketentuan Pasal 1 angka 5, angka 6, angka 7, angka 34, angka 35, angka 40, angka 42, angka 43, angka 46, angka 49, angka 50, angka 53, angka 54, angka 56, angka 57, angka 58 angka 59, angka 60, angka 6, angka 62, angka 63, angka 64, angka 66 dan angka 67 Pasal 1 diubah sehingga Pasal 1 berbunyi sebagai berikut :

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Tangerang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Tangerang.
4. Bupati adalah Bupati Tangerang.
5. Dinas Teknis Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Teknis yang membidangi Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan di Kabupaten Tangerang.
6. Kepala Dinas Teknis yang selanjutnya disebut Kepala Dinas adalah Kepala Dinas yang membidangi Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan di Kabupaten Tangerang.

7. Kepala Dinas adalah Pejabat yang ditunjuk untuk menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan berdasarkan pelimpahan kewenangan dari Bupati.
8. Bangunan adalah bangunan gedung, prasarana bangunan gedung dan /atau bangunan bukan gedung.
9. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
10. Bangunan 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.
11. Bangunan Gedung Untuk Kepentingan Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
12. Bangunan bukan gedung adalah suatu perwujudan fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang tidak digunakan untuk tempat hunian atau tempat tinggal.
13. Bangunan gedung fungsi khusus adalah bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
14. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
15. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
16. Prasarana bangunan gedung adalah konstruksi bangunan yang merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil yang sama untuk menunjang kinerja bangunan gedung sesuai dengan fungsinya (dulu dinamakan bangun-bangunan) seperti menara reservoir air, gardu listrik, instalasi pengolahan limbah.

17. Prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri adalah konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil, seperti menara telekomunikasi, menara saluran utama tegangan ekstra tinggi, monumen/tugu, gerbang dan sebagainya.
18. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
19. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
20. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
21. Membongkar bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari fungsi bangunan dan atau konstruksi.
22. Rencana Kabupaten adalah produk rencana tata ruang kawasan kabupaten yang terdiri atas Rencana Umum dan Rencana Rinci.
23. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Daerah yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
24. Rencana detail tata ruang kawasan perkotaan yang selanjutnya disingkat RDTRKP adalah penjabaran dari rencana tata ruang wilayah Daerah ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
25. 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.
26. Kavling adalah sebidang tanah yang di atasnya tidak terdapat bangunan atau terdapat bangunan sebagai tempat tinggal atau kegiatan lainnya milik pribadi atau badan termasuk parit, selokan, pagar, riol dan lain sebagainya.
27. Keterangan Rencana Kabupaten yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Daerah pada lokasi tertentu.

28. Surat izin peruntukan dan penggunaan tanah yang selanjutnya disingkat SIPPT adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kabupaten untuk dapat memanfaatkan bidang tanah dengan luas sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagai pengendalian peruntukan lokasi.
29. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah sempadan yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan, dihitung dari batas terluar saluran air kotor.sampai batas luar muka bangunan, berfungsi sebagai pembatas ruang atau jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap lahan yang dikuasai, batas tepi sungai atau pantai antara massa bangunan yang lain atau rencana saluran, jaringan tegangan listrik, jaringan pipa gas dan sebagainya.
30. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
31. Permohonan izin mendirikan bangunan yang selanjutnya disingkat PIMB gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
32. Retribusi IMB adalah dana yang dipungut oleh pemerintah Daerah atas pelayanan yang diberikan dalam rangka pembinaan melalui penerbitan IMB untuk biaya pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penataanusahaan proses penerbitan IMB.
33. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung kepada pemerintah daerah.
34. Pemilik Bangunan adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung atau bangunan bukan gedung.
35. Pengguna Bangunan adalah pemilik bangunan dan/atau bukan pemilik bangunan berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung, bagian bangunan gedung, bangunan bukan gedung dan/ atau bagian bangunan bukan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
36. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

37. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
38. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
39. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka presentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
40. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, di tempat bangunan tersebut didirikan sampai dengan titik puncak bangunan gedung dan/ atau bangunan bukan gedung.
41. Peil lantai dasar bangunan adalah ketinggian lantai dasar yang diukur dari titik referensi tertentu yang ditetapkan.
42. Kegagalan Bangunan adalah kinerja bangunan gedung dan/atau bangunan bukan gedung dalam tahap pemanfaatan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan/atau keselamatan umum.
43. Proteksi kebakaran adalah peralatan sistem perlindungan/pengamanan bangunan dari kebakaran yang dipasang pada bangunan.
44. Sistem proteksi aktif adalah sistem perlindungan terhadap kebakaran yang dilaksanakan dengan mempergunakan peralatan yang dapat bekerja secara otomatis maupun manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam kebakaran dalam melaksanakan operasi pemadaman. Selain itu sistem ini digunakan dalam melaksanakan penanggulangan awal kebakaran.
45. Sistem proteksi pasif adalah sistem perlindungan terhadap kebakaran yang dilaksanakan dengan melakukan pengaturan terhadap komponen bangunan gedung dari aspek arsitektur dan struktur sedemikian rupa sehingga dapat melindungi penghuni dan benda dari kerusakan fisik saat terjadi kebakaran.
46. Dokumen Rencana Teknis Pembongkaran yang selanjutnya disingkat RTB adalah rencana teknis pembongkaran bangunan dengan memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang disetujui pemerintah Kabupaten dan dilaksanakan secara tertib agar terjaga keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.

47. Tim Ahli Bangunan Gedung Yang Selanjutnya Disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
48. 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.
49. Persetujuan Rencana Teknis adalah pernyataan tertulis tentang telah dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan yang telah dinilai/dievaluasi.
50. Pengesahan Rencana Teknis adalah pernyataan hukum dalam bentuk pembubuhan tanda tangan pejabat yang berwenang serta stempel/cap resmi, yang menyatakan kelayakan dokumen yang dimaksud dalam persetujuan tertulis atas pemenuhan seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan.
51. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan yang ditetapkan.
52. Sertifikat laik fungsi bangunan gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah Kabupaten Tangerang kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.
53. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan beserta prasarana dan sarannya agar bangunan selalu laik fungsi.
54. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan tetap laik fungsi.
55. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
56. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.

57. Peran Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Bangunan adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan.
58. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan.
59. Dengar Pendapat Publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat baik berupa masukan untuk menetapkan kebijakan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan.
60. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
61. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan bangunan dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
62. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
63. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuh kembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran serta penyelenggara bangunan dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan.
64. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan dan upaya penegakan hukum.
65. Rumah adat adalah bangunan yang memiliki ciri khas khusus, digunakan untuk tempat hunian suatu suku bangsa tertentu.
66. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan, secara visual mengukur, dan mencatat nilai indikator, gejala, atau kondisi bangunan meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian, atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.

67. Pengujian adalah kegiatan pemeriksaan dengan menggunakan peralatan termasuk penggunaan fasilitas laboratorium untuk menghitung dan menetapkan nilai indikator kondisi bangunan meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas, (mekanikal dan elektrikal), prasarana dan sarana bangunan, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
68. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung oleh pemerintah Kabupaten Tangerang.
69. Analisis mengenai dampak lingkungan yang selanjutnya disingkat AMDAL adalah kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
70. Analisis Dampak Lalu Lintas yang selanjutnya disingkat ANDALALIN adalah hasil kajian mengenai dampak lalu lintas terhadap rencana suatu pusat pembangunan, pusat kegiatan, pemukiman, dan infrastruktur yang akan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan, ketertiban, dan kelancaran lalu lintas dan angkutan jalan.
71. Upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan yang selanjutnya disingkat UKL dan UPL adalah kajian mengenai identifikasi dampak-dampak dari suatu rencana usaha dan/atau kegiatan yang tidak wajib dilengkapi dengan AMDAL.
72. Fasilitas parkir adalah lokasi yang ditentukan sebagai tempat pemberhentian kendaraan yang tidak bersifat sementara untuk melakukan kegiatan pada suatu kurun waktu.
73. Satuan Ruang Parkir yang selanjutnya disingkat SRP adalah ukuran luas efektif untuk meletakkan kendaraan (mobil penumpang, bus/truk, atau sepeda motor), termasuk ruang bebas dan lebar buka pintu.
74. Zonasi Gempa Bumi adalah wilayah gempa bumi yang di Indonesia dibagi dalam 6 wilayah berdasarkan 2 garis jalur gempa bumi yang melalui Indonesia. Adapun wilayah tersebut dibagi berdasarkan pulau-pulau di Indonesia. Pulau Jawa dan pulau-pulau terkecil di sekitarnya termasuk dalam wilayah zona IV. Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan pada zonasi gempa, mengikuti tingkat zonasi gempa yang ditetapkan untuk Daerah meliputi :
 - a. Zona I / minor;
 - b. Zona II / minor;
 - c. Zona III / sedang;
 - d. Zona IV / sedang;
 - e. Zona V / kuat;
 - f. Zona VI / kuat.

75. Rumah adat adalah bangunan yang memiliki cirikhas khusus, digunakan untuk tempat hunian suatu suku bangsa tertentu.
2. Ketentuan Pasal 17 diubah dan ditambahkan satu huruf (satu) huruf l yakni huruf I sehingga Pasal 17 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 17

Bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b terdiri atas:

- a. pelataran untuk parkir, lapangan tenis, lapangan basket, lapangan golf, dan lain-lain sejenisnya;
- b. pondasi, pondasi tangki, dan lain-lain sejenisnya;
- c. pagar tembok/besi dan tanggul/turap, dan lain-lain sejenisnya;
- d. septic tank/bak penampungan bekas air kotor, dan lain-lain sejenisnya;
- e. sumur resapan, dan lain-lain sejenisnya;
- f. teras tidak beratap atau tempat pencucian, dan lain-lain sejenisnya;
- g. dinding penahan tanah, dan lain-lain sejenisnya;
- h. jembatan penyeberangan orang, jembatan jalan perumahan, dan lain-lain sejenisnya;
- i. penanaman tangki, landasan tangki, bangunan pengolahan air, gardu listrik, gardu telepon, menara, tiang listrik/telepon, dan lain-lain sejenisnya;
- j. kolam renang, kolam ikan air deras, dan lain-lain sejenisnya;
- k. gapura, patung, bangunan reklame, monumen; dan
- l. menara Telekomunikasi (Menara Telekomunikasi *Macrocell* dan/ atau Menara Telekomunikasi *Microcell*), Menara *Roof Top*, Menara Kamufase, Menara Teregang (*Guyed Tower*) yang dibangun di atas bangunan, di atas atau di bawah tanah dan lain-lain menara sejenisnya.

3. Ketentuan Pasal 23 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 23

- (1) Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL dan tidak memiliki IMB, yang bangunannya sesuai lokasi, peruntukan dan/atau penggunaan yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL, serta sesuai dengan Persyaratan Teknis Bangunan, dikenakan penertiban berupa kewajiban mengajukan permohonan IMB Pemutihan atau perintah pembongkaran.

- (2) Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL dan tidak memiliki IMB, yang bangunannya sesuai lokasi, peruntukan dan/atau penggunaan yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL, akan tetapi tidak sesuai dengan Persyaratan Teknis Bangunan, dikenakan penertiban berupa kewajiban mengajukan permohonan IMB Bersyarat dan/ atau perintah pembongkaran bangunan sebagian atau seluruhnya.
- (3) IMB Pemutihan dan IMB Bersyarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan hanya 1 (satu) kali.
- (4) Terhadap Pemilik Bangunan atau Pengguna Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) yang tidak mengajukan IMB Pemutihan setelah teguran tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 3 (tiga) hari, dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis untuk melakukan pembongkaran sendiri bangunan.
- (5) Terhadap Pemilik Bangunan atau Pengguna Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (2) yang tidak mengajukan IMB Bersyarat setelah teguran tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 3 (tiga) hari, dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis untuk melakukan pembongkaran sendiri bangunan sebagian atau seluruhnya.
- (6) Dalam hal Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) yang ditelantarkan oleh Pemiliknya, tidak diketahui pemiliknya dan/atau tidak diketahui domisili Badan Usaha/Pemiliknya, Pemerintah Daerah melakukan teguran tertulis sebagaimana dimaksud ayat (4) melalui pengumuman dalam media massa untuk melakukan pembongkaran sendiri bangunan.
- (7) Dalam hal Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (2) yang ditelantarkan oleh Pemiliknya, tidak diketahui pemiliknya dan/ atau tidak diketahui domisili Badan Usaha/Pemiliknya, Pemerintah Daerah melakukan teguran tertulis sebagaimana dimaksud ayat (6) melalui pengumuman dalam media massa untuk melakukan pembongkaran sendiri bangunan sebagian atau seluruhnya.
- (8) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud ayat (6) dan ayat (7) dilakukan dengan mengumumkan pada media massa.
- (9) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan/atau ayat (7) dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari untuk surat peringatan Ke-1 (satu), 3 (tiga) hari untuk surat peringatan Ke-2 (dua) dan 1 (satu) hari untuk surat peringatan ke-3 (tiga).

- (10) Pemilik bangunan atau pengguna bangunan yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (9), dikenakan sanksi pembongkaran bangunan secara paksa oleh Pemerintah Daerah.
- (11) Dalam hal Bangunan yang ditelantarkan oleh Pemiliknya, tidak diketahui pemiliknya, tidak diketahui domisili Badan Usaha/Pemiliknya, dan/ atau pemilik bangunan tidak melakukan Pembongkaran Bangunan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah berakhirnya jangka waktu peringatan tertulis sebagaimana dimaksud ayat (9), pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah atas beban Pemerintah Daerah.
- (12) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pemilik bangunan juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan yang bersangkutan.
- (13) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

4. Ketentuan Pasal 24 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 24

- (1) IMB Pemutihan tidak berlaku apabila :
 - a. bangunan tersebut termasuk bangunan liar/ kumuh;
 - b. bangunan tersebut bertentangan dan/atau tidak sesuai dengan RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi, dan/atau RTBL;
 - c. status kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan tersebut tidak jelas, dalam sengketa atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap membatalkan kepemilikan tanah dan/ atau bangunan tersebut;
 - d. bangunan tersebut dapat diperkirakan akan membahayakan keselamatan umum atau penghuninya; dan
 - e. bangunan tersebut mengganggu ketertiban dan/ atau keindahan.
- (2) IMB Bersyarat tidak berlaku apabila :
 - a. bangunan tersebut termasuk bangunan liar/ kumuh;
 - b. status kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan tersebut tidak jelas, dalam sengketa atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap membatalkan kepemilikan tanah dan/ atau bangunan tersebut;
 - c. bangunan tersebut dapat diperkirakan akan membahayakan keselamatan umum atau penghuninya; dan

d. bangunan tersebut mengganggu ketertiban dan/ atau keindahan.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian IMB Pemutihan dan IMB Bersyarat diatur dengan Peraturan Bupati.

5. Ketentuan Pasal 25 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 25

- (1) Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL dan tidak memiliki IMB, yang bangunannya tidak sesuai dengan lokasi, peruntukan dan/atau penggunaan yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL, serta tidak sesuai dengan Persyaratan Teknis Bangunan, dikenakan penertiban berupa kewajiban mengajukan permohonan IMB Bersyarat dan/ atau perintah pembongkaran bangunan sebagian atau seluruhnya.
- (2) Kewajiban mengajukan permohonan IMB Bersyarat berlaku juga bagi kegiatan tambahan dan/atau renovasi bangunan secara fisik/ konstruksi bagi yang telah memiliki IMB sebelum adanya RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL yang bangunannya tidak sesuai dengan lokasi, peruntukan, dan/atau penggunaan yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.
- (3) Dalam hal Pemilik Bangunan atau Pengguna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau ayat (2) tidak mengajukan IMB Bersyarat, tidak memenuhi Persyaratan Teknis Bangunan dan/atau tidak memperoleh IMB Bersyarat, dikenakan sanksi administratif berupa perintah pembongkaran bangunan.
- (4) Ketentuan mengenai teguran tertulis terhadap pemilik bangunan atau pengguna bangunan yang tidak mengajukan IMB Bersyarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (5), ayat (7), ayat (8), dan ayat (9) berlaku secara mutatis mutandis terhadap sanksi administrasi sebagaimana dimaksud ayat (3).
- (5) Ketentuan mengenai perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (10) sampai dengan ayat (11) berlaku secara mutatis mutandis terhadap perintah pembongkaran.

6. Ketentuan Pasal 26 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 26

- (1) Bangunan yang sudah terbangun setelah adanya RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL dan tidak memiliki IMB yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukan, penggunaan, RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi, RTBL dan/atau Persyaratan Teknis Bangunan, yang terhadap lokasi tersebut belum diterbitkan perizinan pemanfaatan ruang, dikenakan penertiban berupa kewajiban mengajukan permohonan IMB Pemutihan atau perintah pembongkaran bangunan.
- (2) Bangunan yang sudah terbangun setelah adanya RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL dan tidak memiliki IMB yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukan, penggunaan, RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi, dan/atau RTBL akan tetapi tidak sesuai dengan Persyaratan Teknis Bangunan, yang terhadap lokasi tersebut belum diterbitkan perizinan pemanfaatan ruang, dikenakan penertiban berupa kewajiban mengajukan permohonan IMB Bersyarat atau perintah pembongkaran bangunan.
- (3) Jenis dan/atau tahapan perizinan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
 - a. izin prinsip;
 - b. izin lokasi;
 - c. izin penggunaan pemanfaatan tanah;
 - d. izin mendirikan bangunan; dan/ atau
 - e. izin lain berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan mengenai teguran tertulis terhadap pemilik bangunan atau pengguna bangunan yang tidak mengajukan IMB Pemutihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (4), ayat (6), ayat (8), dan ayat (9) berlaku secara mutatis mutandis terhadap ayat (1).
- (5) Ketentuan mengenai teguran tertulis terhadap pemilik bangunan atau pengguna bangunan yang tidak mengajukan IMB Bersyarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (5), ayat (7), ayat (8), dan ayat (9) berlaku secara mutatis mutandis terhadap ayat (2).
- (6) Ketentuan mengenai perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (10) sampai dengan ayat (11) berlaku secara mutatis mutandis terhadap perintah pembongkaran ayat (1) dan ayat (2).
- (7) Selain pengenaan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

7. Di antara Pasal 26 dan Pasal 27 disisipkan 4 (Empat) Pasal yakni Pasal 26A, Pasal 26B, Pasal 26C dan Pasal 26D sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 26A

- (1) Bangunan yang sudah terbangun setelah adanya RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL dan tidak memiliki IMB, yang terhadap lokasi bangunan tersebut telah diterbitkan perizinan pemanfaatan ruang, dikenakan penertiban berupa perintah pembongkaran bangunan.
- (2) Ketentuan mengenai jenis dan/atau tahapan perizinan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (3) berlaku secara mutatis mutandis terhadap jenis dan/atau tahapan perizinan pemanfaatan ruang.
- (3) Setelah teguran tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 3 (tiga) hari Perintah Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu 7 (tujuh) hari untuk Surat Peringatan ke-1, 3 (tiga) hari untuk Surat Peringatan ke-2, dan 1 (satu) hari untuk Surat Peringatan ke-3.
- (4) Pemilik bangunan atau pengguna bangunan yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dikenakan sanksi pembongkaran bangunan secara paksa oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Selain pengenaan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

Pasal 26B

- (1) Bangunan yang sudah terbangun setelah adanya RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL, dan tidak memiliki IMB yang bangunannya tidak sesuai dengan lokasi, peruntukkan, dan/atau penggunaan yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi, RTBL, dan/atau Persyaratan Teknis Bangunan, dikenakan penertiban berupa perintah pembongkaran bangunan.
- (2) Ketentuan mengenai teguran tertulis dan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26A ayat (3) dan ayat (4) berlaku secara mutatis mutandis terhadap perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud ayat (1).
- (3) Selain pengenaan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

Pasal 26C

- (1) Bangunan yang sudah terbangun setelah adanya RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi, dan/atau RTBL dan telah memiliki IMB yang semula bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukan, dan/ atau penggunaan yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi, RTBL, dan/atau Persyaratan Teknis Bangunan, akan tetapi setelah adanya perubahan ketentuan RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL menjadi tidak sesuai dengan RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi, RTBL dan/atau Persyaratan Teknis Bangunan, dikenakan penertiban berupa kewajiban mengajukan permohonan IMB Bersyarat dan/atau dikenakan penertiban berupa perintah pembongkaran bangunan sebagian atau seluruhnya.
- (2) Ketentuan mengenai teguran tertulis terhadap pemilik bangunan atau pengguna bangunan yang tidak mengajukan IMB Bersyarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (5), ayat (7), ayat (8), dan ayat (9) berlaku secara mutatis mutandis terhadap ayat (1) pasal ini.
- (3) Ketentuan mengenai perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (10) sampai dengan ayat (11) berlaku secara mutatis mutandis terhadap perintah pembongkaran.

Pasal 26D

- (1) Bangunan yang sedang dibangun, yang tidak memiliki IMB dilakukan tindakan sebagai berikut :
 - a. dikenakan penertiban berupa penghentian sementara pekerjaan pembangunan; dan
 - b. diwajibkan untuk mengajukan permohonan IMB.
- (2) Dalam hal Bangunan yang sedang dibangun sesuai dengan RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi, RTBL, dan/atau Persyaratan Teknis Bangunan, Pemerintah Daerah menerbitkan IMB.
- (3) Dalam hal Bangunan yang sedang dibangun tidak sesuai dengan RDTR, Peraturan Zonasi, RTBL, dan/atau Persyaratan Teknis Bangunan, Pemerintah Daerah tidak menerbitkan IMB dan pembongkaran terhadap bangunan yang sudah dibangun.
- (4) Kegiatan pekerjaan pembangunan yang dihentikan sementara hanya dapat dilanjutkan setelah diterbitkan dan diperolehnya IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

8. Di antara ayat (2) dan ayat (3) Pasal 84 disisipkan 2 (dua) ayat, yakni ayat (2a) dan (2b) sehingga Pasal 84 berbunyi sebagai berikut :

Pasal 84

- (1) Pelaksanaan konstruksi wajib diawasi oleh petugas pengawas pelaksanaan konstruksi.
 - (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, dan IMB.
 - (2a) Untuk melakukan pengawasan pembangunan bangunan di dalam tanah pada perumahan, wajib terlebih dahulu dilakukan penyerahan ruang manfaat jalan pada prasarana jaringan jalan, sarana, dan/atau utilitas sebagian atau seluruhnya.
 - (2b) Untuk melakukan pengawasan pembangunan bangunan didalam tanah pada Kawasan Industri, Perusahaan Kawasan Industri wajib menyediakan gorong-gorong pada Ruang Manfaat Jalan yang diperuntukkan bagi pembangunan bangunan di dalam tanah tersebut.
 - (3) Ketentuan lebih lanjut tentang pengawasan pelaksanaan pembangunan bangunan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
9. Ketentuan Pasal 99 ayat (2), ayat (6) diubah dan ditambahkan 2 (dua) ayat, yakni ayat (7) dan ayat (8), sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 99

- (1) Pemerintah Daerah mengidentifikasi Bangunan yang akan ditetapkan untuk dibongkar sebagian atau seluruhnya berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bangunan yang tidak laik huni/fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. bangunan yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;
 - c. bangunan yang tidak memiliki IMB;
 - d. bangunan yang pemiliknya menginginkan tampilan baru di luar ketentuan teknis bangunan/ ketentuan IMB yang telah diterbitkan;
 - e. bangunan yang melanggar Persyaratan Teknis Bangunan; dan/atau

- f. bangunan yang tidak sesuai dengan lokasi, peruntukan, dan/atau penggunaan yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL;
 - (3) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik/pengguna Bangunan yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
 - (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemilik/pengguna Bangunan wajib melakukan pengkajian teknis dan menyampaikan hasilnya kepada Pemerintah Daerah.
 - (5) Apabila hasil pengkajian tersebut sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pemerintah Daerah menetapkan Bangunan tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran atau surat persetujuan pembongkaran dari Bupati, yang memuat batas waktu dan prosedur pembongkaran serta sanksi atas pelanggaran yang terjadi.
 - (6) Dalam hal pemilik/pengguna Bangunan tidak melaksanakan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pembongkaran akan dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban biaya pemilik/pengguna bangunan.
 - (7) Dalam hal perintah pembongkaran ditujukan kepada pemilik/pengguna Bangunan rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkarannya dapat diajukan permohonan untuk menjadi beban Pemerintah Daerah.
 - (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan pembiayaan pembongkaran Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (7) diatur dalam Peraturan Bupati.
10. Di antara Pasal 102 dan Pasal 103 disisipkan 1 (satu) Pasal, yakni Pasal 102A sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 102A

Biaya yang diperlukan dalam pelaksanaan Pembongkaran yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, dan/atau sumber lain yang sah sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

11. Ketentuan Pasal 109 ditambahkan 2 (dua) ayat, yakni ayat (6) dan ayat (7) sehingga Pasal 109 berbunyi sebagai berikut :

Pasal 109

- (1) Objek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 huruf a meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dan/atau kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. dilakukan secara objektif;
 - b. dilakukan dengan penuh tanggung jawab;
 - c. dilakukan dengan tidak menimbulkan gangguan kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan;
 - d. dilakukan dengan tidak menimbulkan kerugian kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan terhadap:
 - a. bangunan gedung yang ditengarai tidak laik fungsi;
 - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya;
 - c. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya.
 - d. bangunan gedung yang ditengarai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi bangunan gedung.
- (4) Hasil pantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pemerintah Daerah wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.
- (6) Tindak Lanjut laporan sebagaimana dimaksud ayat (4) disampaikan hasilnya selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya laporan.

- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara tindak lanjut laporan masyarakat diatur dengan Peraturan Bupati

12. Ketentuan Pasal 125 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 125

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah di bidang penyelenggaraan Bangunan melalui mekanisme penerbitan IMB, SLF, surat persetujuan/penetapan pembongkaran Bangunan, dan tindak lanjut laporan dari masyarakat.
- (2) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap Bangunan yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau peruntukannya.
- (3) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan Bangunan yang terlantar dan/atau memiliki indikasi membahayakan lingkungan.
- (4) Pengawasan Bangunan yang terlantar dan/atau memiliki indikasi membahayakan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilakukan berdasarkan hasil pemeriksaan dan pengamatan organisasi perangkat daerah terkait dan/atau laporan dari masyarakat.

13. Ketentuan Pasal 126 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 126

Pemilik dan/atau pengguna bangunan yang bangunannya tidak memenuhi persyaratan yang tercantum dalam IMB dan/atau SLF dikenakan sanksi administrasi dan/atau sanksi pidana.

14. Ketentuan Pasal 127 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 127

- (1) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 berupa:
 - a. teguran tertulis;
 - b. peringatan tertulis;
 - c. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - e. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan;
 - f. pembekuan IMB;
 - g. pencabutan IMB;
 - h. pembekuan SLF bangunan;
 - i. pencabutan SLF bangunan;
 - j. perintah pembongkaran sendiri bangunan; dan/atau

k. pembongkaran paksa bangunan.

- (2) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperberat dengan pengenaan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetor ke rekening kas Pemerintah Daerah.
- (4) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) didasarkan pada berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapatkan pertimbangan TABG.
- (5) Penyedia Jasa Konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Pasal II

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang.

Ditetapkan di Tigaraksa
pada tanggal 22 Januari 2018

BUPATI TANGERANG,

ttd.

A. ZAKI ISKANDAR

Diundangkan di Tigaraksa
pada tanggal 22 Januari 2018

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN TANGERANG,

ttd.

MOCH. MAESYAL RASYID

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TANGERANG TAHUN 2018 NOMOR 03
NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN TANGERANG PROVINSI BANTEN
(4,5/2018).

Penafian

Peraturan perundang-undangan ini merupakan dokumen yang ditulis / diketik ulang dari salinan resmi peraturan perundang-undangan yang telah diundangkan oleh pemerintah Republik Indonesia. Dilakukan untuk memudahkan pihak yang berkepentingan untuk mendapatkan dan memahami peraturan perundang-undangan terkait dengan ketenagakerjaan.



PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TANGERANG
NOMOR 3 TAHUN 2018

TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH
NOMOR 5 TAHUN 2014 TENTANG BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, serta untuk mewujudkan bangunan gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya. Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik dari pemanfaatan ruang yang karenanya setiap penyelenggaraan bangunan gedung harus berlandaskan pada pengaturan penataan ruang.

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

Peraturan daerah ini berisi ketentuan yang mengatur berbagai aspek penyelenggaraan bangunan gedung meliputi aspek fungsi bangunan gedung, aspek persyaratan bangunan gedung, aspek hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung dalam tahapan penyelenggaraan bangunan gedung, aspek peran masyarakat, aspek pembinaan oleh pemerintah, aspek sanksi, aspek ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

Peraturan daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang berlandaskan pada ketentuan di bidang penataan ruang, tertib secara administratif dan teknis, terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

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

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

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

Dengan diketahuinya persyaratan administratif bangunan gedung oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan bangunan gedung, akan memberikan kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik.

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

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

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

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

Pengaturan peran masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi pengguna dan masyarakat di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Peran masyarakat yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat melalui sarana yang disediakan atau melalui gugatan perwakilan.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai arah pelaksanaan bagi Pemerintah Kabupaten Tangerang dalam melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik. Pembinaan dilakukan untuk pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, dengan penguatan kapasitas penyelenggara bangunan gedung.

Penyelenggaraan bangunan gedung oleh penyedia jasa konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas, manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung, dan pelaksanaannya juga dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Penegakan hukum menjadi bagian yang penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan ekses di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan ketentuan perundang-undangan lain.

Pengenaan sanksi pidana dan tata cara pengenaan sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (5) dan Pasal 47 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Peraturan Daerah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai penyelenggaraan bangunan gedung sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati Tangerang dengan tetap mempertimbangkan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan pelaksanaan peraturan daerah ini.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (2a)

IMB bersyarat sebagaimana dimaksud adalah apabila rencana bangunan yang telah berdiri dinilai masih perlu adanya penyesuaian teknis.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 25A

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 26A

Cukup jelas

Pasal 26B

Cukup jelas

Pasal 26C

Cukup jelas

Pasal 26D

Cukup jelas

Pasal 84

Cukup jelas

Pasal 99

Cukup jelas

Pasal 102A

Cukup jelas

Pasal 109

Cukup jelas

Pasal 125

Cukup jelas

Pasal 126

Cukup jelas

Pasal 127

Cukup jelas

Pasal II

Cukup Jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TANGERANG NOMOR 0318

Penafian

Peraturan perundang-undangan ini merupakan dokumen yang ditulis / diketik ulang dari salinan resmi peraturan perundang-undangan yang telah diundangkan oleh pemerintah Republik Indonesia. Dilakukan untuk memudahkan pihak yang berkepentingan untuk mendapatkan dan memahami peraturan perundang-undangan terkait dengan ketenagakerjaan.