

PERATURAN DAERAH KOTA SUKABUMI

NOMOR 9 TAHUN 2012

TENTANG :

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SUKABUMI,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 9 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Kecil dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, dan Jawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia tanggal 14 Agustus 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Pengubahan Undang-Undang Nomor 16 dan 17 Tahun 1950 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);

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 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
6. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
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 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
9. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
10. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
11. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

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);
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 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5145);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);

19. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi, (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 95);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3405);
23. 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);
24. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan atas Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);

26. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
27. 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);
28. Peraturan Daerah Kota Sukabumi Nomor 3 Tahun 2005 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah (Lembaran Daerah Kota Sukabumi Tahun 2005 Nomor 2 Seri E-1);
29. Peraturan Daerah Kota Sukabumi Nomor 7 Tahun 2007 tentang Pengundangan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Daerah Kota Sukabumi Tahun 2007 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kota Sukabumi Nomor 7);
30. Peraturan Daerah Kota Sukabumi Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Kota Sukabumi (Lembaran Daerah Kota Sukabumi Tahun 2008 Nomor 2);
31. Peraturan Daerah Kota Sukabumi Nomor 6 Tahun 2008 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Perangkat Daerah Kota Sukabumi (Lembaran Daerah Kota Sukabumi Tahun 2008 Nomor 6);
32. Peraturan Daerah Kota Sukabumi Nomor 7 Tahun 2008 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kota Sukabumi Tahun 2005-2025 (Lembaran Daerah Kota Sukabumi Tahun 2008 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kota Sukabumi Nomor 11);
33. Peraturan Daerah Kota Sukabumi Nomor 8 Tahun 2008 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Sukabumi Tahun 2008-2013 (Lembaran Daerah Kota Sukabumi Tahun 2008 Nomor 8);

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

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Daerah adalah Kota Sukabumi.
3. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
4. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Kepala Daerah adalah Walikota Sukabumi.

6. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga, dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
7. Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum Kota Sukabumi atau satuan kerja perangkat daerah yang membidangi bangunan gedung di Kota Sukabumi.
8. Kantor adalah Kantor Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Kota Sukabumi atau kepala satuan kerja perangkat daerah yang membidangi perizinan di Kota Sukabumi.
9. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Sukabumi atau kepala satuan kerja perangkat daerah yang membidangi bangunan gedung di Kota Sukabumi.
10. Kepala Kantor adalah Kepala Kantor Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Kota Sukabumi atau kepala satuan kerja perangkat daerah yang membidangi perizinan di Kota Sukabumi.
11. Petugas adalah seorang atau lebih dalam lingkungan Dinas yang ditunjuk oleh Kepala Dinas untuk tugas penyelenggaraan Bangunan Gedung di wilayah Kota Sukabumi.
12. 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.

13. Bangunan Gedung Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
14. 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.
15. Bangunan Gedung Negara adalah Bangunan Gedung yang digunakan untuk keperluan dinas Pemerintah/Pemerintah Daerah yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN dan/atau APBD dan/atau sumber pembiayaan lainnya.
16. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
17. Bangun-bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan hunian manusia, merupakan lingkungan yang tercipta oleh sebab kerja manusia yang berdiri di atas tanah atau bertumpu pada landasan dengan susunan konstruksi tertentu sehingga terbentuk ruang yang terbatas seluruhnya atau sebagian diantaranya berfungsi sebagai dan/atau tidak merupakan pelengkap Bangunan Gedung.
18. Bangunan Gedung Berderet adalah Bangunan Gedung yang terdiri dari beberapa induk bangunan yang bergandengan.
19. Bangunan Gedung Permanen adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 20 (dua puluh) tahun.

20. Bangunan Gedung Semi Permanen adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.
21. Bangunan Gedung Darurat/Sementara adalah Bangunan Gedung karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.
22. Hak Atas Tanah adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
23. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota.
24. Kavling/persil adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
25. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah izin 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 yang berlaku.
26. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PIMB adalah permohonan yang dilakukan Pemilik Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan IMB.
27. Surat Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat SIMB adalah surat keputusan tentang IMB.

28. Jalan adalah suatu prasarana perhubungan darat dalam bentuk apapun meliputi segala bagiannya termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas umum baik kendaraan maupun orang.
29. Merobohkan Bangunan Gedung ialah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian Bangunan Gedung ditinjau dari segi fungsi Bangunan Gedung dan/atau konstruksi.
30. Garis Sempadan Bangunan Gedung adalah garis pada halaman persil Bangunan Gedung yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dengan jarak tertentu dan merupakan batas antara bagian kavling/persil yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun Bangunan Gedung.
31. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB, adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung dengan luas lahan/tanah perpetakan/lokasi perencanaan yang dikuasai sesuai RTRW dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
32. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung dan luas tanah perpetakan/lokasi perencanaan yang dikuasai sesuai RTRW dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
33. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH, adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/lokasi perencanaan yang dikuasai sesuai RTRW dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
34. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB, adalah angka prosentase perbandingan antara luas tapak basemen dengan luas lahan/tanah perpetakan/lokasi perencanaan yang dikuasai sesuai RTRW dan rencana bangunan dan lingkungan.

35. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW, adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
36. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan yang selanjutnya disingkat RDTRKP, adalah penjabaran dari RTRW ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
37. Rencana Teknis Ruang Kota yang selanjutnya disingkat RTRK, adalah rencana geometris pemanfaatan ruang kota yang disusun untuk penyiapan perwujudan ruang kota dalam rangka pelaksanaan pembangunan fisik kota.
38. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL, adalah panduan rancang untuk suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
39. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
40. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar Bangunan Gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
41. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Daerah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung.
42. 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.

43. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
44. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah Pemilik Bangunan Gedung, penyedia jasa konstruksi Bangunan Gedung, dan Pengguna Bangunan Gedung.
45. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, Badan Hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
46. Pengguna Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat Pengguna 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.
47. Tim Ahli Bangunan Gedung 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.
48. Pengkaji teknis adalah orang perorangan, atau Badan Hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi bangunan gedung sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
49. Laik Fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.

50. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah setelah ada rekomendasi dari Tim Ahli Bangunan.
51. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis Bangunan Gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
52. 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.
53. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau Badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang Bangunan Gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis Bangunan Gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
54. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarannya agar selalu laik fungsi.
55. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

56. 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.
57. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
58. Pemugaran Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali Bangunan Gedung ke bentuk aslinya.
59. 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.
60. Peran Masyarakat adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat, dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
61. 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.
62. Dengar Pendapat Publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi Masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari Masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah/Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

63. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
64. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
65. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkan kembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
66. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.
67. Retribusi adalah pungutan Daerah atas pemberian IMB dari Pemerintah Daerah kepada orang pribadi dan/atau Badan.

BAB II

ASAS, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Bagian Kesatu

Asas

Pasal 2

Bangunan Gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya.

Bagian Kedua

Tujuan

Pasal 3

Pengaturan Bangunan Gedung bertujuan untuk:

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

Bagian Ketiga

Ruang Lingkup

Pasal 4

Ruang lingkup Bangunan Gedung meliputi fungsi dan klasifikasi, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat, pembinaan, sanksi, penyidikan, dan ketentuan pidana.

BAB III

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 5

- (1) Fungsi Bangunan Gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (2) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

- (3) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.

Pasal 6

Pemerintah Daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah Pusat, dalam IMB Bangunan Gedung berdasarkan RTRW, RDTRKP, dan/atau RTBL.

Bagian Kedua

Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 7

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah, yang meliputi:
- a. bangunan masjid termasuk mushola;
 - b. bangunan gereja termasuk kapel;
 - c. bangunan pura;
 - d. bangunan vihara; dan
 - e. bangunan kelenteng.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha, yang meliputi :

- a. Bangunan Gedung perkantoran, meliputi perkantoran swasta, perkantoran niaga, dan sejenisnya.
 - b. Bangunan Gedung perdagangan meliputi pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal, dan sejenisnya.
 - c. Bangunan Gedung perindustrian meliputi industri kecil, industri sedang, industri besar/berat, dan sejenisnya.
 - d. Bangunan Gedung perhotelan meliputi hotel, motel, hostel, penginapan, dan sejenisnya.
 - e. Bangunan Gedung wisata dan rekreasi;
 - f. Bangunan Gedung terminal meliputi stasiun kereta api, terminal bus, halte bus, terminal udara, dan sejenisnya;
 - g. Bangunan Gedung tempat penyimpanan meliputi gudang, gedung tempat parkir, dan sejenisnya.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi :
- a. Bangunan Gedung pelayanan pendidikan, meliputi sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, sekolah tinggi/ perguruan tinggi, dan sejenisnya;
 - b. Bangunan Gedung pelayanan kesehatan, meliputi puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit kelas A, B, dan C, dan sejenisnya;
 - c. Bangunan Gedung kebudayaan, meliputi museum, gedung kesenian, dan sejenisnya;
 - d. Bangunan Gedung laboratorium;
 - e. Bangunan Gedung kantor pemerintah;
 - f. Bangunan Gedung pelayanan umum.

- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi, yang meliputi :
- Bangunan Gedung untuk reaktor nuklir;
 - Bangunan Gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan;
 - Bangunan Gedung sejenis yang ditetapkan oleh Pemerintah.
- (6) Bangunan Gedung fungsi campuran adalah bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi di dalam suatu kavling/persil atau blok peruntukan, sepanjang sesuai dengan peruntukan lokasinya.

Bagian Ketiga

Klasifikasi Bangunan

Pasal 8

- (1) Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan tingkat Kompleksitas, meliputi:
- Bangunan Gedung sederhana;
 - Bangunan Gedung tidak sederhana;
 - Bangunan Gedung khusus.
- (2) Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan tingkat Permanensi, meliputi:
- Bangunan Gedung Permanen;
 - Bangunan Gedung Semi Permanen; dan
 - Bangunan Gedung Darurat/Sementara.
- (3) Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan tingkat Risiko Kebakaran meliputi:

- a. Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran tinggi;
 - b. Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran sedang; dan
 - c. Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran rendah.
- (4) Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan pada Zonasi Gempa meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (5) Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan Lokasi, meliputi:
- a. Bangunan Gedung di lokasi padat;
 - b. Bangunan Gedung di lokasi sedang; dan
 - c. Bangunan Gedung di lokasi renggang.
- (6) Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan ketinggian, meliputi:
- a. Bangunan Gedung bertingkat tinggi (3 lantai keatas);
 - b. Bangunan Gedung bertingkat sedang (2 lantai); dan
 - c. Bangunan Gedung bertingkat rendah (1 lantai).
- (7) Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan kepemilikan, meliputi:
- a. Bangunan Gedung milik negara;
 - b. Bangunan Gedung milik badan usaha; dan
 - c. Bangunan Gedung milik perorangan.

Bagian Keempat

Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 9

- (1) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB.
- (2) Perubahan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung diusulkan oleh Pemilik Bangunan Gedung dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung sesuai peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTRKP, dan/atau RTBL.

- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung ditetapkan oleh Kepala Daerah dalam IMB, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

BAB IV

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 10

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk Bangunan Gedung adat, Bangunan Gedung Semi Permanen, Bangunan Gedung Darurat/Sementara, dan Bangunan Gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Kepala Daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

Pasal 11

- (1) Dalam menetapkan persyaratan Bangunan Gedung adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian, wujud arsitektur tradisional setempat, dampak lingkungan, serta persyaratan keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungannya.

- (2) Dalam menetapkan persyaratan Bangunan Gedung semi-permanen dan Bangunan Gedung Darurat/Sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi Bangunan Gedung yang diperbolehkan, keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungan, serta waktu maksimum pemanfaatan Bangunan Gedung yang bersangkutan.
- (3) Dalam menetapkan persyaratan Bangunan Gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi Bangunan Gedung, keselamatan pengguna dan kesehatan Bangunan Gedung, dan sifat permanensi Bangunan Gedung yang diperkenankan.
- (4) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3) diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan Bangunan Gedung yang bersangkutan.

Bagian Kedua

Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 12

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang meliputi:
 - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan Bangunan Gedung; dan
 - c. IMB.

- (2) Setiap orang atau Badan dapat memiliki Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung.
- (3) Pemerintah Daerah wajib mendata Bangunan Gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

Paragraf 2

Status Hak Atas Tanah

Pasal 13

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Status Hak Atas Tanah dapat berupa sertifikat, akta jual beli, girik dan akta/bukti kepemilikan lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan tidak dalam keadaan sengketa dan/atau sedang dalam proses pemeriksaan sengketa hukum.
- (3) Untuk memperoleh IMB, pemohon diwajibkan melampirkan surat bukti penguasaan dan/atau pemilikan Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dimana bangunan tersebut terletak.

Pasal 14

- (1) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang Hak Atas Tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang Hak Atas Tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Paragraf 3

Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 15

- (1) Status kepemilikan Bangunan Gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan Bangunan Gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan Bangunan Gedung.
- (2) Kepemilikan Bangunan Gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (3) Dalam hal pemilik Bangunan Gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (4) Ketentuan mengenai status kepemilikan, tata cara pendataan, dan pendaftaran Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4

Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 16

- (1) Setiap orang dan/atau Badan yang akan mendirikan Bangunan Gedung wajib memiliki IMB.
- (2) Selain setiap orang dan/atau Badan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang akan mendirikan Bangunan Gedung wajib memiliki IMB.
- (3) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diberikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, melalui proses permohonan IMB.

- (4) Pemerintah Daerah melalui Dinas memberikan surat keterangan rencana kota untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang dan/atau Badan yang akan mengajukan permohonan IMB.
- (5) Surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:
 - a. fungsi Bangunan Gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
 - b. ketinggian maksimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
 - c. jumlah lantai/lapis Bangunan Gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
 - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
 - e. KDB maksimum yang diizinkan;
 - f. KLB maksimum yang diizinkan;
 - g. KDH minimum yang diwajibkan;
 - h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
 - i. jaringan utilitas kota.
- (6) Dalam surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.
- (7) Surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis Bangunan Gedung yang harus sudah diterima oleh setiap orang dan/atau Badan paling lambat 14 (empat belas) hari kalender sejak diterimanya permohonan surat keterangan rencana kota.

Pasal 17

- (1) Setiap orang dan/atau Badan yang telah memiliki surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (4) mengajukan permohonan IMB kepada Pemerintah Daerah melalui Kantor dengan dilengkapi:
 - a. tanda bukti status Hak Atas Tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang Hak Atas Tanah disertai dengan fotocopi Tanda Lunas PBB Tahun Berjalan;
 - b. data pemilik Bangunan Gedung yang dibuktikan dengan:
 1. fotokopi Kartu Tanda Penduduk;
 2. fotokopi/salinan Akta Pendirian untuk Pemohon Badan Hukum;
 3. surat kuasa pengurusan apabila dikuasakan.
 - c. rencana teknis Bangunan Gedung; dan
 - d. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
 - e. Hasil Analisis Dampak Lalu Lintas bagi Bangunan yang mempunyai potensi gangguan terhadap lalu lintas;
 - f. Surat Pernyataan Tidak Keberatan dari Tetangga;
 - g. Perhitungan struktur/Analisis struktur Konstruksi Beton/Baja/Kayu apabila bertingkat tinggi dan bangunan sederhana yang mempunyai bentang besar > 6m;
 - h. Surat Pernyataan Kesanggupan menyediakan Proteksi Kebakaran sesuai dengan yang dipersyaratkan;
 - i. Rekomendasi dari dinas/instansi terkait;
 - j. Surat pernyataan tanggung jawab dari Pemilik Bangunan Gedung terhadap akibat yang timbul atas bangunan yang diajukan PIMB-nya.
- (2) Setiap orang dan/atau Badan wajib membayar retribusi IMB sesuai dengan Peraturan Daerah tentang Retribusi IMB.

- (3) Untuk proses pemberian perizinan bagi Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, harus mendapat pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (4) Selain pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan peninjauan lapangan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dengan hasil yang dituangkan dalam Berita Acara.
- (5) IMB merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kota.

Pasal 18

- (1) Setiap orang dan/atau Badan sebelum mendirikan Bangunan Gedung di Daerah diwajibkan mengajukan permohonan kepada Kepala Daerah untuk mendapatkan IMB.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Kepala Daerah.
- (3) Kepala Daerah paling lambat 21 (dua puluh satu) hari menerbitkan keputusan IMB sejak diterimanya secara lengkap berkas permohonan IMB yang telah memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.

Pasal 19

- (1) IMB dapat ditangguhkan apabila pemohon tidak melengkapi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis dalam jangka waktu tertentu.
- (2) Keputusan penangguhan IMB disertai alasannya diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal permohonan diterima.

Pasal 20

Kepala Daerah dapat menolak permohonan IMB apabila:

- a. melanggar ketertiban umum, kesehatan, dan keserasian lingkungan;
- b. kepentingan pemukiman masyarakat setempat akan dirugikan dan/atau penggunaannya dapat membahayakan kepentingan umum, kesehatan dan keserasian lingkungan;
- c. tanah/tempat Bangunan Gedung yang akan didirikan termasuk direncanakan penggunaannya untuk kepentingan umum; dan
- d. tidak memenuhi persyaratan administrasi dan standar teknis.
- e. tidak sesuai dengan RTRW, RTDR, dan RTBL.

Pasal 21

- (1) Kepala Daerah dapat membekukan IMB apabila ternyata terdapat sengketa, pengaduan dari pihak ketiga, pelanggaran, atau kesalahan teknis dalam membangun.
- (2) Pemegang IMB diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan atau membela diri terhadap keputusan pembekuan IMB.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai mekanisme pembekuan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Kepala Daerah.

Pasal 22

(1) Kepala Daerah dapat mencabut IMB apabila:

- a. apabila persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sebagai dasar penerbitan IMB dinyatakan tidak benar oleh putusan pengadilan;

- b. adanya pelaksanaan pembangunan dan/atau penggunaan Bangunan Gedung yang menyimpang dari ketentuan atau persyaratan yang tercantum dalam IMB;
- (2) Pencabutan IMB diberitahukan secara tertulis kepada pemegang izin.
- (3) Pemegang IMB diberikan kesempatan untuk membela diri atas pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan mengemukakan alasan keberatannya dan ditujukan kepada Kepala Daerah melalui Kepala Kantor paling lambat 3 (tiga) bulan sejak tanggal pencabutan.

Bagian Ketiga

Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 23

Persyaratan Teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan Bangunan Gedung.

Paragraf 2

Persyaratan Tata Bangunan

Pasal 24

- (1) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung, persyaratan arsitektur Bangunan Gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.
- (2) Setiap mendirikan Bangunan Gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau sarana dan prasarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan, lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.

Paragraf 3

Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 25

- (1) Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW, RDTRKP, dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas Bangunan Gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

Pasal 26

- (1) Apabila RTRW, RDTRKP, dan/atau RTBL belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat memberikan persetujuan fungsi Bangunan Gedung pada lokasi yang dimohon untuk jangka waktu sementara.
- (2) Apabila RTRW, RDTRKP, dan/atau RTBL untuk lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah ditetapkan, fungsi Bangunan Gedung yang telah ada harus disesuaikan dengan RTRW, RDTRKP, dan/atau RTBL dimaksud.
- (3) Setiap Bangunan Gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas Bangunan Gedung yang ditetapkan dalam bentuk garis sempadan Bangunan Gedung dengan as jalan, tepi sungai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi.
- (4) Penetapan garis sempadan Bangunan Gedung dengan tepi jalan, tepi sungai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.

- (5) Penetapan jarak antara Bangunan Gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan harus didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (6) Penetapan jarak bebas Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun.
- (7) Ketentuan mengenai tata cara penetapan besaran jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sampai dengan ayat (6) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 27

Persyaratan arsitektur Bangunan Gedung meliputi persyaratan penampilan Bangunan Gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

Pasal 28

- (1) Bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan/atau sarana umum, pengajuan permohonan IMB dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Pembangunan Bangunan Gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus:

- a. sesuai dengan RTRW, RDTRKP, dan/atau RTBL;
 - b. tidak dipergunakan untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
 - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan
 - f. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (3) Pembangunan Bangunan Gedung dan/atau Bangunan-Bangunan yang melintang di atas prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan:
- a. sesuai dengan RTRW, RDTRKP, dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya;
 - c. memperhatikan keserasian Bangunan Gedung terhadap lingkungannya; dan
 - d. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi Bangunan Gedung.

Paragraf 5

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 29

Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi Bangunan Gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, antara lain kawasan industri, perhotelan, perumahan, pariwisata, gedung bertingkat, dan/atau sejenisnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Paragraf 6

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 30

Persyaratan keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Paragraf 7

Persyaratan Keselamatan

Pasal 31

- (1) Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, meliputi persyaratan kemampuan Bangunan Gedung untuk mendukung beban muatan dan kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran, bahaya petir, dan bahaya kelistrikan.
- (2) Struktur Bangunan Gedung harus direncanakan dan dilaksanakan kuat/kokoh dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan keselamatan (*safety*) dan persyaratan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi Bangunan Gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembebanan, ketahanan terhadap gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 32

- (1) Perencanaan struktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. analisis struktur harus dilakukan dengan cara-cara mekanika teknik yang telah baku;
 - b. analisis dengan bantuan program komputer harus mencantumkan prinsip dari program yang digunakan serta harus ditunjukkan dengan jelas data masukan dan data keluaran;
 - c. percobaan model diperbolehkan bila diperlukan untuk menunjang analisis karakteristik; dan
 - d. analisis struktur harus dilakukan dengan model-model matematik yang menstimulasikan keadaan struktur yang sesungguhnya dilihat dari segi sifat bahan dan kekakuan unsurnya.
- (2) Bangunan Gedung yang menyimpang dari persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku ketentuan sebagai berikut:
- a. konstruksi yang dihasilkan dapat dibuktikan dengan perhitungan dan/atau percobaan cukup aman;
 - b. tanggung jawab atas penyimpangan dipikul oleh perencana dan pelaksana yang bersangkutan;
 - c. analisis struktur dan/atau percobaan model tersebut diajukan kepada tim yang ditunjuk oleh Dinas, yang terdiri dari ahli-ahli yang diberi wewenang menentukan segala keterangan dan cara-cara tersebut; dan
 - d. tim sebagaimana dimaksud pada huruf c, dapat meminta diadakannya percobaan ulang, lanjutan, atau tambahan laporan yang berisi persyaratan.
 - e. Hasil percobaan sebagaimana dimaksud pada huruf d mempunyai kekuatan yang sama dengan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 33

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif dan/atau proteksi pasif.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikecualikan terhadap rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Setiap Bangunan Gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.
- (4) Setiap Bangunan Gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (5) Setiap Bangunan Gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan akrab lingkungan.
- (6) Setiap Bangunan Gedung untuk kepentingan umum, atau bangunan gedung fungsi khusus harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.
- (7) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 34

- (1) Setiap Bangunan Gedung yang menggunakan lift harus menyediakan satu buah lift khusus untuk mengantisipasi kebakaran dan bencana alam lainnya;

- (2) Struktur dan material lift harus memenuhi syarat-syarat keselamatan dan keamanan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Paragraf 8

Persyaratan Kesehatan

Pasal 35

Persyaratan kesehatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

Pasal 36

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

Pasal 37

- (1) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) harus memenuhi ketentuan bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, sarana lain yang dapat dibuka dan/atau dapat berasal dari ruangan yang bersebelahan untuk memberikan sirkulasi udara yang sehat.

- (2) Ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) harus disediakan jika ventilasi alami tidak dapat memenuhi syarat.
- (3) Penerapan sistem ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada Bangunan Gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 38

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

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

Pasal 39

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

Pasal 40

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada Bangunan Gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 41

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 9

Persyaratan Kenyamanan

Pasal 42

Persyaratan kenyamanan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

Pasal 43

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam Bangunan Gedung, penyelenggara Bangunan Gedung harus mempertimbangkan:
 - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang, di dalam Bangunan Gedung; dan
 - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan hubungan antar ruang, penyelenggara Bangunan Gedung harus mempertimbangkan:
 - a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang, dan jumlah pengguna dan peralatan di dalam Bangunan Gedung;
 - b. sirkulasi antar ruang horizontal dan vertikal; dan
 - c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang pada Bangunan Gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 44

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara ruang di dalam bangunan gedung, penyelenggara Bangunan Gedung harus mempertimbangkan temperatur dan kelembaban.
- (2) Untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban udara di dalam ruangan dapat dilakukan dengan pengkondisian udara dengan mempertimbangkan:
 - a. fungsi Bangunan Gedung/ruang, jumlah pengguna, letak, volume ruang, jenis peralatan, dan penggunaan bahan bangunan;
 - b. kemudahan pemeliharaan dan perawatan; dan
 - c. prinsip-prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan kenyamanan kondisi udara pada Bangunan Gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 45

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan, penyelenggara Bangunan Gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar dan dari luar bangunan ke ruang-ruang tertentu dalam Bangunan Gedung.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar, penyelenggara Bangunan Gedung harus mempertimbangkan:
 - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - b. pemanfaatan potensi ruang luar Bangunan Gedung dan penyediaan ruang terbuka hijau; dan

- c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (3) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan, penyelenggara Bangunan Gedung harus mempertimbangkan:
- a. rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar Bangunan Gedung; dan
 - b. keberadaan Bangunan Gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitarnya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan pandangan pada Bangunan Gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 46

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada Bangunan Gedung, penyelenggara Bangunan Gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar Bangunan Gedung.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada Bangunan Gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 47

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada Bangunan Gedung, penyelenggara Bangunan Gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber bising lainnya baik yang berada pada Bangunan Gedung maupun di luar Bangunan Gedung.

- (2) Setiap Bangunan Gedung dan/atau kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap Bangunan Gedung yang telah ada, harus meminimalkan kebisingan yang ditimbulkan sampai dengan tingkat yang diizinkan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada Bangunan Gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 10

Persyaratan Kemudahan

Pasal 48

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan yang meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam Bangunan Gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (2) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi kemudahan hubungan horisontal dan hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi, serta fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman bagi penyandang cacat, lanjut usia, dan ibu hamil.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat merokok, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

Pasal 49

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) merupakan keharusan bagi semua Bangunan Gedung untuk kepentingan umum dan harus memadai sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung umum tersebut.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
 - b. sarana transportasi vertikal dan horizontal;
 - c. sarana tata udara;
 - d. sarana ibadah (mesjid/musholla);
 - e. sarana untuk fasilitas penyandang cacat;
 - f. sarana penyelamatan.

Pasal 50

Sistem instalasi transportasi dan penempatannya dalam gedung harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu, dan merugikan lingkungan, bagian bangunan, dan instalasi lain.

Pasal 51

Bangunan yang karena sifat dan penggunaannya dan/atau mempunyai ketinggian lebih dari 2 (dua) lantai harus mempunyai jalan keluar yang dilengkapi tangga yang tidak digunakan untuk fungsi atau kegiatan lain.

Pasal 52

- (1) Setiap tangga ruang bawah tanah (basement) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Ruang bawah tanah (basement) harus dilengkapi paling sedikit dengan 2 (dua) tangga yang menuju ke tingkat permukaan tangga dan apabila ruang tersebut dipakai untuk umum, diantaranya harus langsung berhubungan dengan jalan, pekarangan, atau lapangan terbuka langsung menuju jalan umum atau jalan keluar;
 - b. Apabila tangga dari lantai ruang bawah tanah (basement) tangga dari lantai tingkat bertemu pada suatu sarana jalan luar yang sama, harus diberikan pemisah dan tanda penunjuk jalan keluar yang jelas.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai jarak antara landasan tangga, ruang bebas vertikal, jumlah anak tangga, lebar tangga, lebar injakan, kemiringan tangga, dan perbandingan tinggi dan lebar anak tangga diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Kepala Daerah.

BAB V

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Pembangunan

Paragraf 1

Umum

Pasal 53

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

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

Paragraf 2

Perencanaan Teknis

Pasal 54

- (1) Perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis Bangunan Gedung meliputi:
 - a. penyusunan konsep perencanaan;
 - b. prarencana;
 - c. pengembangan rencana;
 - d. rencana detail;
 - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
 - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
 - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung; dan
 - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (3) Perencanaan teknis Bangunan Gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.

- (4) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung berupa rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan, dan/atau laporan perencanaan.
- (5) Pengadaan jasa perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang sumber dananya berasal dari APBN dan/atau APBD dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, penunjukan langsung, atau sayembara.
- (6) Penyedia jasa perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan oleh ahli yang sesuai bidangnya dan dilengkapi dengan persyaratan:
 - a. perusahaan jasa konsultan perencanaan bangunan yang memiliki sertifikat dari lembaga yang ditentukan Pemerintah;
 - b. perseorangan dengan melengkapi Sertifikat Keahlian dari lembaga yang ditentukan Pemerintah;
 - c. perguruan tinggi/lembaga pendidikan melalui Lembaga Pengabdian Masyarakat (LPM).
- (7) Hubungan kerja antara penyedia jasa perencanaan teknis dan pemilik Bangunan Gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 55

- (1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (4) diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan untuk memperoleh IMB.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 3

Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 56

- (1) Tim Ahli Bangunan Gedung ditetapkan oleh Kepala Daerah.
- (2) Masa kerja Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan kebutuhan dan ketentuan yang berlaku.
- (3) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat ad hoc, independen, objektif, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (4) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang Bangunan Gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan/lanskap, dan tata ruang dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung.
- (5) Apabila belum terdapat unsur-unsur keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung yang memenuhi keahlian sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Kepala Daerah dapat menetapkan Tim Ahli Bangunan Gedung yang keanggotaannya terdiri dari unsur Dinas, satuan kerja perangkat daerah di lingkungan Pemerintah Daerah, dan/atau instansi terkait sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 57

- (1) Pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.
- (2) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan paling lambat 14 (empat belas) hari sejak diterimanya permohonan IMB.

Paragraf 4

Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 58

- (1) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung dimulai setelah pemilik Bangunan Gedung memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan.
- (3) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung berupa pembangunan Bangunan Gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan Bangunan Gedung.

Pasal 59

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung meliputi pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Teknis pelaksanaan kegiatan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan standar teknis yang berlaku.

- (3) Hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi berwujud Bangunan Gedung yang laik fungsi termasuk prasarana dan sarananya yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (as built drawings), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik Bangunan Gedung serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
- (4) Apabila Bangunan Gedung dan/atau Bangun-Bangunan hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak memenuhi persyaratan teknis dan persyaratan administrasi, Kepala Daerah dapat memerintahkan menutup atau melarang penggunaan Bangunan Gedung dan/atau Bangun-Bangunan dimaksud.

Paragraf 5

Pengawasan Konstruksi

Pasal 60

- (1) Pengawasan konstruksi Bangunan Gedung berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan Bangunan Gedung.
- (2) Berdasarkan hasil pengawasan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Daerah berwenang:
 - a. menghentikan atau menutup kegiatan di dalam suatu kegiatan pembangunan yang dinilai belum sesuai ketentuan, sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan;

- b. memerintahkan Pemilik Bangunan Gedung pekarangan untuk meninggikan, merendahkan dan merubah luas pekarangan sehingga serasi dengan sarana dan prasarana lingkungan yang ada;
- c. memerintahkan Pemilik Bangunan Gedung pekarangan untuk meninggikan, merendahkan dan memundurkan pagar atau batas pekarangan untuk kepentingan umum;
- d. memerintahkan untuk melakukan perbaikan, penyempurnaan terhadap bagian Bangunan Gedung, Bangun-Bangunan dan pekarangan ataupun suatu lingkungan untuk mencegah terhadap gangguan kesehatan dan keselamatan jiwa manusia; dan
- e. memerintahkan, menyetujui, atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan, atau pembongkaran sarana atau prasarana lingkungan oleh Pemilik Bangunan Gedung atau lahan.

Paragraf 6

Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 61

- (1) Bangunan Gedung harus sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung dan memenuhi persyaratan teknis Bangunan Gedung, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan sesuai dengan yang tercantum dalam IMB.
- (2) Pemerintah Daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap Bangunan Gedung yang telah selesai dibangun dengan nilai di atas Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.

Bagian Kedua

Pemanfaatan

Paragraf 1

Umum

Pasal 62

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung merupakan kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemilik Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungan terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

Paragraf 2

Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 63

- (1) Bangunan atau bagian bangunan dan pekarangan wajib dipelihara sehingga sesuai dengan fungsinya.
- (2) Dalam hal pemeliharaan bangunan, atau bagian bangunan dan pekarangan yang memerlukan keahlian khusus, wajib dilaksanakan oleh teknisi terampil sesuai dengan bidangnya.

Paragraf 3

Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 64

- (1) Perawatan Bangunan Gedung dapat dilakukan oleh Pengguna, Pemilik Bangunan Gedung, dan/atau penyedia jasa perawatan Bangunan Gedung yang bersertifikat.

- (2) Kegiatan perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan Bangunan Gedung.

Paragraf 4

Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung

Pasal 65

- (1) Pemeriksaan secara berkala Bangunan Gedung dilakukan oleh Pengguna dan/atau Pemilik Bangunan Gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemeriksaan secara berkala Bangunan Gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana dalam rangka pemeliharaan, dan perawatan Bangunan Gedung, guna memperoleh perpanjangan sertifikat laik fungsi.
- (3) Kegiatan pemeriksaan secara berkala Bangunan Gedung harus dicatat dalam bentuk laporan tertulis.
- (4) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui Dinas.

Paragraf 5

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 66

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah pada saat pengajuan perpanjangan sertifikat laik fungsi dan/atau adanya laporan dari masyarakat.

- (2) Pemerintah Daerah melalui Dinas dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau Bangunan Gedung yang membahayakan lingkungan.

Paragraf 6

Penetapan Nilai Harga Bangunan Gedung

Pasal 67

- (1) Pemerintah Daerah menetapkan nilai harga Bangunan Gedung.
- (2) Hasil penetapan nilai bangunan sebagaimana diatur pada ayat (1) dapat dipergunakan dalam rangka penghapusan Bangunan Gedung milik perorangan/Badan, Pemerintah Daerah, dan Pemerintah, dan/atau penentuan harga dasar IMB.

Bagian Ketiga

Pelestarian

Paragraf 1

Umum

Pasal 68

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

Paragraf 2

Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan
Dilestarikan

Pasal 69

- (1) Bangunan Gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya, dilindungi dan dilestarikan serta ditetapkan oleh Kepala Daerah atas usul Organisasi Perangkat Daerah yang membidangi kebudayaan.
- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditinjau secara berkala 5 (lima) tahun sekali.

Paragraf 3

Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi
dan Dilestarikan

Pasal 70

Pemanfaatan Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (2) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat

Pembongkaran

Paragraf 1

Umum

Pasal 71

- (1) Pembongkaran Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat, dan lingkungannya.

- (2) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (3) Pembongkaran Bangunan Gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran Bangunan Gedung, yang dilakukan dengan mengikuti ketentuan-ketentuan pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (4) Pembongkaran Bangunan Gedung yang tidak memiliki IMB dan/atau sebagian atau seluruhnya tidak sesuai dengan IMB dilakukan dalam ketentuan-ketentuan pembongkaran.

Paragraf 2

Penetapan Pembongkaran

Pasal 72

- (1) Pemerintah Daerah mengidentifikasi Bangunan Gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan Gedung dibongkar sebagian atau seluruhnya apabila:
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 - b. dapat menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;
 - c. tidak memiliki IMB; dan
 - d. tidak sesuai dengan IMB.
- (3) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pengguna dan/atau Pemilik Bangunan Gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.

- (4) Bangunan Gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis, pemeriksaan lapangan, dan keputusan Pengadilan dalam bentuk Surat Penetapan Pembongkaran.
- (5) Isi surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan/atau ancaman sanksi setiap pelanggaran.

Paragraf 3

Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 73

- (1) Pembongkaran Bangunan Gedung dapat dilakukan oleh Pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal Pengguna dan/atau Pemilik Bangunan Gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 72 ayat (5) pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Pemerintah Daerah dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran Bangunan Gedung dengan biaya dibebankan kepada Pemilik Bangunan Gedung kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu berdasarkan ketetapan Kepala Daerah, biaya pembongkaran ditanggung oleh Pemerintah Daerah.

Paragraf 4

Pengawasan Pembongkaran

Bangunan Gedung

Pasal 74

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran Bangunan Gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan secara berkala atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

BAB VI

PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu

Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 75

- (1) Dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi Pengguna dan/atau Pemilik Bangunan Gedung, masyarakat, dan lingkungan.
- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.
- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah terhadap:

- a. Indikasi Bangunan Gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
- b. Bangunan Gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi Pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.

Pasal 76

Pemerintah Daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (5), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Bagian Kedua

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

Pasal 77

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

Bagian Ketiga

Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 78

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

Bagian Keempat

Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

Pasal 79

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

Pasal 80

Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah :

- a. perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; atau

- b. perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

BAB VII

PEMBINAAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 81

- (1) Pembinaan penyelenggaraan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (2) Pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada penyelenggara Bangunan Gedung.

Bagian Kedua

Pembinaan oleh Pemerintah Daerah

Pasal 82

Pemberdayaan kepada penyelenggara Bangunan Gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui pendataan, sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan.

Pasal 83

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

- a. pendampingan pembangunan Bangunan Gedung secara bertahap;
- b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
- c. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

Pasal 84

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan Peraturan Daerah di bidang Bangunan Gedung melalui mekanisme penerbitan IMB, sertifikasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung, surat persetujuan, dan penetapan pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang Bangunan Gedung.

BAB VIII

SANKSI ADMINISTRATIF

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 85

- (1) Pengguna dan/atau Pemilik Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Pasal 10, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 16 ayat (1), Pasal 17 ayat (2) dan (3), Pasal 18, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 24, Pasal 26 ayat (3), Pasal 27, Pasal 28, Pasal 31, Pasal 32, Pasal 33, Pasal 34, Pasal 36, Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39, Pasal 44, Pasal 45, Pasal 46, Pasal 47, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, Pasal 53, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 61, Pasal 63, dan Pasal 65, sanksi administratif, berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - e. pembekuan IMB;
 - f. pencabutan IMB;
 - g. pembekuan sertifikat laik fungsi Bangunan Gedung;
 - h. pencabutan sertifikat laik fungsi Bangunan Gedung; atau
 - i. perintah pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebani sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

Bagian Kedua

Tahap Pembangunan

Pasal 86

- (1) Pemilik Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Pasal 6, Pasal 7, Pasal 9, Pasal 25, Pasal 26, Pasal 28, Pasal 58, dan Pasal 69 dikenakan sanksi peringatan tertulis.

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

Pasal 87

- (1) Pemilik Bangunan Gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 18 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya IMB Bangunan Gedung.

- (2) Pemilik Bangunan Gedung yang tidak memiliki IMB dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Bagian Ketiga

Tahap Pemanfaatan

Pasal 88

- (1) Pengguna atau Pemilik Bangunan Gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan Bangunan Gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi.
- (2) Pengguna atau Pemilik Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi.
- (3) Pengguna atau Pemilik Bangunan Gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat laik fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1% (satu persen) dari nilai total Bangunan Gedung yang bersangkutan.

BAB IX

PENYIDIKAN

Pasal 89

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah dapat melakukan penyidikan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung 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 tindak pidana penyelenggaraan Bangunan Gedung;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau Badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung;
 - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan, dokumen-dokumen yang berkenaan dengan tindak pidana di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung;
 - e. melakukan penggeladahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung;

- g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e;
- h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
- j. menghentikan penyidikan;
- k. melakukan tindakan lain yang dianggap perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana penyelenggaraan Bangunan Gedung menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB X

KETENTUAN PIDANA

Pasal 90

- (1) Setiap orang atau Badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dapat di pidana kurungan dan/atau denda.
- (2) Pidana kurungan dan/atau denda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi :

- a. Pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/atau denda paling banyak 1% (satu persen) dari nilai Bangunan Gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
- b. Pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan/atau denda paling banyak 2% (dua persen) dari nilai Bangunan Gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup;
- c. Pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda paling banyak 3% (tiga persen) dari nilai Bangunan Gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

Pasal 91

- (1) Setiap Pemilik Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) bulan dan/atau denda paling banyak 20% (dua puluh persen) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (2) Setiap Pemilik Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau denda paling banyak 15% (lima belas persen) dari nilai Bangunan Gedung, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.
- (3) Setiap Pemilik Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak 20% (dua puluh persen) dari nilai Bangunan Gedung, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

BAB XI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 92

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, semua peraturan yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Pasal 93

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan telah memiliki IMB berdasarkan Peraturan Daerah sebelumnya, dianggap telah memiliki IMB menurut Peraturan Daerah ini.
- (2) Bangunan Gedung yang belum memiliki IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, paling lama 1 (satu) tahun wajib memiliki IMB terhitung sejak tanggal diundangkannya Peraturan Daerah ini.
- (3) Permohonan IMB yang masih dalam proses pembahasan pada saat Peraturan Daerah ini diundangkan, diselesaikan berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.

BAB XII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 94

- (1) Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya, diatur dalam Peraturan Kepala Daerah.
- (2) Peraturan Kepala Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus telah ditetapkan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah berlakunya Peraturan Daerah ini.

Pasal 95

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sukabumi
pada tanggal 9 April 2012

WALIKOTA SUKABUMI,

cap.ttd.

MOKH. MUSLIKH ABDUSSYUKUR

Diundangkan di Sukabumi
pada tanggal 9 April 2012

SEKRETARIS DAERAH
KOTA SUKABUMI,

cap. ttd.

MOHAMAD MURAZ
PEMBINA UTAMA MADYA
NIP. 19560506 197603 1 003

LEMBARAN DAERAH KOTA SUKABUMI TAHUN 2012 NOMOR 9

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.

P E N J E L A S A N
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA SUKABUMI
NOMOR 9 TAHUN 2012
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. PENJELASAN UMUM

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, perlu ditetapkan Peraturan Daerah Kota Sukabumi tentang Bangunan Gedung yang bertujuan untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung sehingga dapat mengendalikan kegiatan pembangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Sukabumi.

Dengan diketahuinya persyaratan administratif Bangunan Gedung oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan Bangunan Gedung di Kota Sukabumi, akan mendapatkan kemudahan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik sehingga dapat meningkatkan pelayanan prima terhadap pemrosesan dan pemberian IMB yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabilitas, efisien dan efektif, serta professional.

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 yang akhirnya dapat lebih baik dalam berkeluarga, bekerja, bermasyarakat, dan bernegara.

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan lebih dari satu fungsi adalah apabila satu Bangunan Gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan/atau fungsi khusus.

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Bangunan Gedung fungsi hunian tunggal misalnya adalah rumah tinggal tunggal; hunian jamak misalnya rumah deret, rumah susun; hunian sementara misalnya asrama, motel, hostel; hunian campuran misalnya rumah toko, rumah kantor.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Kegiatan usaha termasuk juga Bangunan Gedung untuk penangkaran/budidaya.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Penetapan Bangunan Gedung dengan fungsi khusus mempunyai kriteria bangunan dengan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional seperti: Istana Kepresidenan, gedung kedutaan besar Republik Indonesia, dan sejenisnya, dan/atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (1)

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

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

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

Ayat (2)

Klasifikasi bangunan Permanen adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.

Klasifikasi bangunan Semi Permanen adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.

Klasifikasi bangunan Darurat/Sementara adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

Ayat (3)

Klasifikasi bangunan tingkat resiko kebakaran tinggi adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya, dan desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.

Klasifikasi bangunan tingkat resiko kebakaran sedang adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang.

Klasifikasi bangunan tingkat resiko kebakaran rendah adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah.

Ayat (4)

Zonasi gempa yang ada di Indonesia berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa yang ditetapkan dalam pedoman/standar teknis yang berlaku.

Ayat (5)

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

Ayat (6)

Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian: bangunan rendah (jumlah lantai Bangunan Gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai Bangunan Gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai), dan bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).

Ayat (7)

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

Pasal 9

Ayat (1)

Perubahan fungsi misalnya dari Bangunan Gedung fungsi hunian menjadi Bangunan Gedung fungsi usaha.

Perubahan klasifikasi misalnya dari Bangunan Gedung milik negara menjadi Bangunan Gedung milik badan usaha, atau Bangunan Gedung semi permanen menjadi Bangunan Gedung permanen.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

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

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Status hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akta jual beli, girik, petuk, dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Dalam mengajukan permohonan izin mendirikan Bangunan Gedung, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Proses pemberian IMB harus mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan murah/terjangkau.

Permohonan IMB merupakan proses awal mendapatkan izin mendirikan Bangunan Gedung.

Pemerintah Daerah menyediakan formulir permohonan IMB yang informatif yang berisikan antara lain:

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

Ayat (4)

Sebelum mengajukan permohonan IMB, setiap orang harus sudah memiliki surat keterangan rencana kota yang diperoleh secara cepat dan tanpa biaya.

Surat keterangan rencana kota diberikan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan gambar peta lokasi tempat Bangunan Gedung yang akan didirikan oleh pemilik.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

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

- daerah rawan gempa/tsunami;
- daerah rawan longsor;
- daerah rawan banjir;
- tanah pada lokasi yang tercemar (brown field area);
- kawasan pelestarian; dan/atau
- kawasan yang diberlakukan arsitektur tertentu.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 17

Ayat (1)

Huruf a

Dalam hal pemohon juga adalah penguasa/pemilik tanah, maka yang dilampirkan adalah sertifikat kepemilikan tanah yang dapat berupa HGB, HGU, hak pengelolaan, atau hak pakai atau tanda bukti penguasaan/kepemilikan lainnya.

Untuk tanda bukti yang bukan dalam bentuk sertifikat tanah, diupayakan mendapatkan fatwa penguasaan/kepemilikan dari instansi yang berwenang.

Dalam hal pemohon bukan penguasa/pemilik/pemegang hak atas tanah, maka dalam permohonan IMB yang bersangkutan harus terdapat persetujuan dari pemegang hak atas tanah, bahwa pemegang hak atas tanah menyetujui untuk mendirikan Bangunan Gedung dengan fungsi yang disepakati, yang tertuang dalam surat perjanjian pemanfaatan tanah antara calon pemilik Bangunan Gedung dengan pemegang hak atas tanah.

Perjanjian tertulis tersebut harus dilampiri fotokopi tanda bukti izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Rencana teknis disusun oleh penyedia jasa perencana konstruksi sesuai kaidah-kaidah profesi atau oleh ahli adat berdasarkan keterangan rencana kota untuk lokasi yang bersangkutan serta persyaratan-persyaratan administratif dan teknis yang berlaku sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung yang akan didirikan.

Rencana teknis yang dilampirkan dalam permohonan IMB berupa pengembangan rencana Bangunan Gedung, kecuali untuk rumah tinggal cukup prarencana Bangunan Gedung.

Huruf d

Hasil analisis mengenai dampak lingkungan hanya untuk Bangunan Gedung yang mempunyai dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.

Dalam hal dampak penting tersebut dapat diatasi secara teknis, maka cukup dengan UKL dan UPL.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

IMB merupakan salah satu prasyarat utama yang harus dipenuhi oleh pemilik Bangunan Gedung dalam mengajukan permohonan kepada instansi/perusahaan yang berwenang untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kota seperti penyambungan jaringan listrik, jaringan air minum, jaringan telepon.

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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Letak garis sempadan Bangunan Gedung terluar untuk daerah di sepanjang jalan, diperhitungkan berdasarkan lebar daerah milik jalan dan peruntukan lokasi, serta diukur dari batas daerah milik jalan.

Letak garis sempadan Bangunan Gedung terluar untuk daerah sepanjang sungai/danau, diperhitungkan berdasarkan kondisi sungai, letak sungai, dan fungsi kawasan, serta diukur dari tepi sungai. Penetapan garis sempadan Bangunan Gedung sepanjang sungai, yang juga disebut sebagai garis sempadan sungai, dapat digolongkan dalam:

- a. garis sempadan sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar.
- b. garis sempadan sungai bertanggul dalam kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar.
- c. garis sempadan sungai tidak bertanggul di luar kawasan perkotaan, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada besar kecilnya sungai, dan ditetapkan ruas per ruas dengan mempertimbangkan luas daerah pengaliran sungai pada ruas yang bersangkutan.
- d. garis sempadan sungai tidak bertanggul dalam kawasan perkotaan, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada kedalaman sungai.
- e. garis sempadan sungai yang terletak di kawasan lindung, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada fungsi kawasan lindung, besar-kecilnya sungai, dan pengaruh pasang surut air laut pada sungai yang bersangkutan.

Letak garis sempadan Bangunan Gedung terluar untuk daerah sepanjang jalan kereta api dan jaringan tegangan tinggi, mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

Pertimbangan keselamatan dalam penetapan garis sempadan meliputi pertimbangan terhadap bahaya kebakaran, banjir, air pasang, tsunami, dan/atau keselamatan lalu lintas.

Pertimbangan kesehatan dalam penetapan garis sempadan meliputi pertimbangan sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi.

Ayat (5)

Pertimbangan keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/atau gempa bumi;

Pertimbangan kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi.

Pertimbangan kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran.

Pertimbangan kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi, keserasian dalam hal perwujudan wajah kota, ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.

Ayat (6)

Dalam hal ini jaringan utilitas umum yang terletak di bawah permukaan tanah, antara lain jaringan telepon, jaringan listrik, jaringan gas, dll. yang melintas atau akan dibangun melintas kaveling/persil/kawasan yang bersangkutan.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 27

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

Kawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian yang menjadi dasar pertimbangan utama ditetapkannya kawasan tersebut sebagai cagar budaya, misalnya kawasan cagar budaya yang Bangunan Gedungnya berarsitektur Cina, kolonial, atau berarsitektur Melayu.

Penampilan Bangunan Gedung yang didirikan berdampingan dengan Bangunan Gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur Bangunan Gedung yang dilestarikan. Misalnya kawasan berarsitektur melayu, atau kawasan berarsitektur modern.

Pemerintah Daerah dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada Bangunan Gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung, dan mempertimbangkan pendapat publik. Tim Ahli misalnya pakar arsitektur, pemuka adat setempat, budayawan. Pendapat publik, khususnya masyarakat yang tinggal pada kawasan yang bersangkutan dan sekitarnya, dimaksudkan agar ikut membahas, menyampaikan pendapat, menyepakati, dan melaksanakan dengan kesadaran serta ikut memiliki. Pendapat publik diperoleh melalui proses dengar pendapat publik, atau forum dialog publik.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

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

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

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

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

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

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

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

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

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

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

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

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

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

Pasal 37

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Persyaratan ventilasi mekanik/buatan, antara lain:

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 38

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pencahayaan alami dapat berupa bukaan pada bidang dinding, dinding tembus cahaya, dan/atau atap tembus cahaya. Dinding tembus cahaya misalnya dinding yang menggunakan kaca. Atap tembus cahaya misalnya penggunaan genteng kaca atau skylight.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Tingkat iluminasi atau tingkat pencahayaan pada suatu ruangan pada umumnya didefinisikan sebagai tingkat pencahayaan rata-rata pada bidang kerja. Yang dimaksud dengan bidang kerja adalah bidang horizontal imajiner yang terletak 0,75 m di atas lantai pada seluruh ruangan.

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

Ayat (5)

Pencahayaan darurat yang berupa lampu darurat dipasang pada:

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

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 42

Cukup Jelas

Pasal 43

Ayat (1)

Huruf a

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

Huruf b

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

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

Ayat (2)

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

Pertimbangan keselamatan antara lain kemudahan pencapaian ke tangga/pintu darurat apabila terjadi keadaan darurat (gempa, kebakaran, dll).
Pertimbangan kesehatan antara lain dari kemungkinan adanya sirkulasi udara segar dan pencahayaan alami.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Potensi ruang luar Bangunan Gedung seperti bukit, ruang terbuka hijau, sungai, danau dsb., perlu dimanfaatkan untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dalam Bangunan Gedung.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 46

Ayat (1)

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

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 47

Ayat (1)

Pengaturan terhadap kebisingan dimulai sejak dari tahap perencanaan teknis, baik melalui desain Bangunan Gedung maupun melalui penataan ruang kawasan.

Penataan ruang kawasan dilakukan dengan menempatkan Bangunan Gedung yang karena fungsinya menimbulkan kebisingan, seperti pabrik dan bengkel ditempatkan pada zona industri, bandar udara ditempatkan pada zona yang cukup jauh dari lingkungan permukiman. Pembangunan jalan bebas hambatan/tol di lingkungan permukiman atau pusat kota yang sudah terbangun, maka jalan tersebut harus dilengkapi dengan sarana peredam kebisingan akibat laju kendaraan bermotor.

Ayat (2)

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

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

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Kaidah pembangunan yang berlaku memungkinkan sistem pembangunan seperti desain dan bangun (design build), bangun guna serah (build, operate, and transfer/BOT), dan bangun milik guna (build, own, operate/BOO).

Pasal 54

Ayat (1)

Rencana teknis untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana dapat disiapkan oleh pemilik Bangunan Gedung dengan tetap memenuhi persyaratan sebagai dokumen perencanaan teknis untuk mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah.

Rumah deret sederhana adalah rumah deret yang terdiri lebih dari dua unit hunian tidak bertingkat yang konstruksinya sederhana dan menyatu satu sama lain.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Pengadaan jasa perencanaan teknis Bangunan Gedung hanya berlaku untuk Bangunan Gedung milik Pemerintah.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Jumlah anggota Tim Ahli Bangunan Gedung ditetapkan ganjil dan jumlahnya disesuaikan dengan kompleksitas Bangunan Gedung dan substansi teknisnya.

Setiap unsur/pihak yang menjadi Tim Ahli Bangunan Gedung diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.

Instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang Bangunan Gedung dapat meliputi unsur dinas Pemerintah Daerah (dinas teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan Bangunan Gedung) dan/atau Pemerintah (departemen teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan Bangunan Gedung, dalam hal pertimbangan teknis untuk Bangunan Gedung fungsi khusus), serta masing-masing diwakili 1 (satu) orang.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 57

Ayat (1)

Yang dimaksud tidak menghambat proses pelayanan perizinan adalah pertimbangan teknis diberikan tanpa harus menambah waktu yang telah ditetapkan dalam prosedur atau ketentuan perizinan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 58

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Perbaikan, perubahan, dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan Bangunan Gedung.

Tingkat kerusakan Bangunan Gedung dapat berupa kerusakan ringan, kerusakan sedang, atau kerusakan berat.

Tingkat kerusakan ringan adalah kerusakan terutama pada komponen non struktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dinding partisi/pengisi.

Tingkat kerusakan sedang adalah kerusakan pada sebagian komponen struktural, seperti struktur atap, lantai dan sejenisnya.

Tingkat kerusakan berat adalah kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan.

Pasal 59

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pedoman pengoperasian dan pemeliharaan adalah petunjuk teknis pengoperasian dan pemeliharaan Bangunan Gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik Bangunan Gedung (manual operation and maintenance).

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 60

Ayat (1)

Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh pemilik atau dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan pelaksanaan konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Kegiatan manajemen konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pemerintah Daerah melakukan pengawasan konstruksi melalui mekanisme penerbitan izin mendirikan Bangunan Gedung pada saat Bangunan Gedung akan dibangun dan penerbitan sertifikat laik fungsi pada saat Bangunan Gedung selesai dibangun.

Pemerintah Daerah dapat melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung yang memiliki indikasi pelanggaran terhadap izin mendirikan Bangunan Gedung dan/atau pelaksanaan konstruksi yang membahayakan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Yang dimaksud Bangunan Gedung untuk kepentingan umum misalnya: hotel, perkantoran, mal, apartemen.

Pemilik Bangunan Gedung dapat mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung, bencana alam, dan/atau huru-hara selama pemanfaatan Bangunan Gedung.

Program pertanggungjawaban antara lain perlindungan terhadap aset dan pengguna Bangunan Gedung. Kegagalan Bangunan Gedung dapat berupa keruntuhan konstruksi dan/atau kebakaran.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Kegiatan perawatan Bangunan Gedung dilakukan agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pengawasan terhadap Bangunan Gedung yang dimaksud pada ayat ini selain dilaksanakan oleh Dinas, Pemerintah Daerah dapat menunjuk Tim Pengawas Profesional.

Pasal 67

Ayat (1)

Yang dimaksud nilai harga Bangunan Gedung adalah merupakan nilai sisa bangunan dikalikan dengan nilai harga satuan Bangunan Gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 68

Ayat (1)

Penetapan perlindungan dan pelestarian Bangunan Gedung dapat termasuk lingkungannya yang mendukung kesatuan keberadaan Bangunan Gedung tersebut.

Antisipasi terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung karena umur Bangunan Gedung, kebakaran, bencana alam dan/atau huru hara antara lain melalui program pertanggunggunaan, dan hal ini dapat merupakan bagian dari program insentif Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah kepada pemilik Bangunan Gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Ayat (1)

Pertimbangan keamanan dan keselamatan dimaksudkan terhadap kemungkinan resiko yang timbul akibat kegiatan pembongkaran Bangunan Gedung yang berakibat kepada keselamatan masyarakat dan kerusakan lingkungannya, pemilik Bangunan Gedung dapat mengikuti program pertanggunggunaan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 72

Ayat (1)

Laporan dari masyarakat mengikuti ketentuan tentang peran masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 73

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Ayat (1)

Masyarakat ikut melakukan pemantauan dan menjaga ketertiban terhadap pemanfaatan Bangunan Gedung termasuk perawatan dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Materi masukan, usulan, dan pengaduan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi identifikasi ketidaklaikan fungsi, dan/atau tingkat gangguan dan bahaya yang ditimbulkan, dan/atau pelanggaran ketentuan perizinan, dan lokasi Bangunan Gedung, serta kelengkapan dan kejelasan data pelapor.

Masukan, usulan, dan pengaduan tersebut disusun dengan dasar pengetahuan di bidang teknik pembangunan Bangunan Gedung, misalnya laporan tentang gejala Bangunan Gedung yang berpotensi akan runtuh.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 76

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

Pasal 77

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Masyarakat ahli dapat menyampaikan masukan teknis keahlian untuk peningkatan kinerja Bangunan Gedung yang responsif terhadap kondisi geografi, faktor-faktor alam, dan/atau lingkungan yang beragam. Masyarakat adat menyampaikan masukan nilai-nilai arsitektur Bangunan Gedung yang memiliki kearifan lokal dan norma tradisional untuk pelestarian nilai-nilai sosial budaya setempat.

Masukan teknis keahlian adalah pendapat anggota masyarakat yang mempunyai keahlian di bidang Bangunan Gedung yang didasari ilmu pengetahuan dan teknologi atau pengetahuan tertentu dari kearifan lokal terhadap penyelenggaraan Bangunan Gedung, termasuk tinjauan potensi gangguan, kerugian dan/atau bahaya serta dampak negative terhadap lingkungan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 78

Ayat (1)

Bangunan Gedung tertentu adalah Bangunan Gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus, dan/atau memiliki kompleksitas teknis tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 79

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan apabila dari hasil penyelenggaraan Bangunan Gedung telah terjadi dampak yang mengganggu/merugikan yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan, dan/atau pemanfaatan.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Ketentuan pemberdayaan masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan Bangunan Gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

Butir a

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

Butir b

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

Butir c

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

Pasal 84

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pengawasan oleh masyarakat mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

Pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang Bangunan Gedung yang melibatkan peran masyarakat berlangsung pada setiap tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Pemerintah Daerah dapat mengembangkan sistem pemberian penghargaan untuk meningkatkan peran masyarakat yang berupa tanda jasa dan/atau insentif.

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

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.

