



WALIKOTA TIDORE KEPULAUAN

PROVINSI MALUKU UTARA

PERATURAN DAERAH KOTA TIDORE KEPULAUAN

NOMOR 1 TAHUN 2015

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA TIDORE KEPULAUAN,

- Menimbang :
- a. bahwa bangunan gedung sebagai wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi merupakan kebutuhan mendasar bagi manusia sehingga perlu adanya persyaratan administrasi dan teknis bangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - b. bahwa untuk melaksanakan ketentuan pada Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
 - c. bahwa Kota Tidore Kepulauan belum ada Peraturan Daerah yang mengatur bangunan gedung sebagai dasar bagi upaya penataan bangunan gedung;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat :
1. Pasal 18 Ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);

3. Undang-Undang Nomor 46 Tahun 1999 tentang Pembentukan Provinsi Maluku Utara, Kabupaten Buru dan Kabupaten Maluku Tenggara Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 174, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3895);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Halmahera Utara, Kabupaten Halmahera Selatan, Kabupaten Kepulauan Sula Kabupaten Halmahera Timur dan Kota Tidore Kepulauan di Provinsi Maluku Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4264);
6. Undang-Undang Nomor 46 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tindak Pidana Korupsi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 155, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5074);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundangan-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587);
9. 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);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
12. Peraturan Presiden Nomor 70 Tahun 2012 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah;
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Sertifikat Laik Fungsi;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26 Tahun 2008 tentang Persyaratan Teknik Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 01 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
18. Peraturan Daerah Kota Tidore Kepulauan Nomor 25 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tidore Kepulauan Tahun 2013-2033 (Lembaran Daerah Kota Tidore Kepulauan Tahun 2013 Nomor 160, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tidore Kepulauan Tahun 2013 Nomor 129).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA TIDORE KEPULAUAN

Dan

WALIKOTA TIDORE KEPULAUAN

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA TIDORE KEPULAUAN TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Tidore Kepulauan.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Walikota adalah WaliKota Tidore Kepulauan.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Tidore Kepulauan.
5. Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum Kota Tidore Kepulauan.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Tidore Kepulauan.
7. 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.
8. 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.
9. Bangunan Gedung Adat adalah bangunan tradisional yang dibangun atau didirikan berdasarkan kaidah-kaidah hukum adat, atau tradisi masyarakat serta kearifan lokal sesuai dengan budayanya baik dari arsitektur, simbol, ornamen yang terdapat di dalam bangunan adat.
10. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
11. Pendataan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengumpulan data suatu bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah yang dilakukan secara bersama dengan proses izin mendirikan bangunan gedung, proses sertifikasi laik fungsi bangunan gedung, dan pembongkaran bangunan gedung, serta mendata dan mendaftarkan bangunan gedung yang telah ada.

12. Mendirikan Bangunan Gedung adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang, berhubungan dengan kegiatan pengadaan bangunan gedung.
13. Mengubah Bangunan Gedung adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah atau mengurangi bagian bangunan tanpa mengubah fungsi bangunan.
14. Izin Mendirikan Bangunan gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
15. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
16. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
17. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.
18. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
19. Analisa Mengenai Dampak Lingkungan yang selanjutnya disingkat AMDAL adalah kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
20. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan pemberdayaan 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.

21. Pengawasan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

22. Standar Teknis adalah SNI atau Standar Nasional Indonesia.

BAB II ASAS, MAKSUD, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Bagian Pertama Asas

Pasal 2

Pengaturan bangunan gedung berasaskan:

- a. Kemanfaatan;
- b. Keamanan dan Keselamatan;
- c. Keseimbangan;
- d. Kelestarian dan keberlanjutan ekologi;
- e. Keterpaduan dan Keserasian;
- f. Keadilan;
- g. Keterbukaan dan peran serta;
- h. Akuntabilitas.

Bagian Kedua Maksud

Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung dimaksudkan sebagai instrumen untuk mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung sejak dari perizinan, perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, kelaikan bangunan gedung agar sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.

Bagian Ketiga Tujuan

Pasal 4

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:

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

Bagian Keempat
Ruang Lingkup

Pasal 5

Ruang lingkup pengaturan bangunan gedung meliputi ketentuan mengenai fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB III
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 6

- (1) Fungsi bangunan gedung ditetapkan berdasarkan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalan bangunannya.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Bangunan gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
 - b. Bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
 - c. Bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
 - d. Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya;
 - e. Bangunan gedung fungsi khusus dengan fungsi utama yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat risiko bahaya tinggi; dan
 - f. Bangunan gedung lebih dari satu fungsi.

Pasal 7

- (1) Bangunan gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk:
 - a. Bangunan rumah tinggal tunggal;
 - b. Bangunan rumah tinggal deret;
 - c. Bangunan rumah tinggal susun; atau
 - d. Bangunan rumah tinggal sementara.
- (2) Bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:
 - a. Bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
 - b. Bangunan gereja, kapel;
 - c. Bangunan pura;
 - d. Bangunan vihara;
 - e. Bangunan kelenteng.

- (3) Bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:
 - a. Bangunan gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran non pemerintah, perkantoran niaga, dan sejenisnya;
 - b. Bangunan gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mall, rumah makan, dan sejenisnya;
 - c. Bangunan gedung perindustrian seperti bangunan gedung industri kecil, industri sedang, industri besar/berat, termasuk bangunan gedung yang digunakan untuk penangkaran, pemeliharaan, dan/atau penggemukan binatang/satwa dalam rangka usaha;
 - d. Bangunan gedung perhotelan seperti bangunan hotel, penginapan dan sejenisnya;
 - e. Bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi dan sejenisnya;
 - f. Bangunan gedung terminal seperti bangunan terminal angkutan umum, halte pemberhentian angkutan umum, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan;
 - g. Bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya; atau
 - h. Bangunan gedung dengan fungsi usaha lainnya.

- (4) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:
 - a. Bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti pendidikan anak usia dini, sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, sekolah tinggi/universitas, sekolah luar biasa, termasuk bangunan gedung untuk tempat kursus dan/atau pelatihan, dan pesantren;
 - b. Bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit, termasuk panti-panti dan pelayanan kesehatan alternatif atau sejenisnya;
 - c. Bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, bangunan gedung adat, bangunan gedung yang ditetapkan sebagai cagar budaya, dan sejenisnya;
 - d. Bangunan gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, laboratorium biologi ; atau
 - e. Bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga, dan sejenisnya.

- (5) Bangunan gedung fungsi khusus dengan fungsi utama yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi.

- (6) Bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi misalnya bangunan rumah-toko (ruko), bangunan rumah-kantor (rukan), bangunan gedung mall-apartemen-perkantoran.

Pasal 8

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, tingkat kerawanan bencana lainnya, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan bangunan gedung.
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana, dan bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi bangunan gedung permanen, bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung darurat atau sementara.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Klasifikasi berdasarkan tingkat kerawanan bencana lain meliputi bangunan gedung tingkat kerawanan bencana tinggi, tingkat kerawanan bencana sedang, dan tingkat kerawanan bencana rendah.
- (7) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi bangunan gedung di lokasi padat, bangunan gedung di lokasi sedang, dan bangunan gedung di lokasi renggang.
- (8) Klasifikasi berdasarkan ketinggian meliputi bangunan gedung bertingkat tinggi, bangunan gedung bertingkat sedang, dan bangunan gedung bertingkat rendah.
- (9) Klasifikasi berdasarkan status kepemilikan meliputi bangunan gedung milik negara, bangunan gedung milik daerah, bangunan gedung milik badan usaha, dan bangunan gedung milik perorangan.

Pasal 9

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW Daerah.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan.
- (3) Pemerintah Daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan kewenangannya berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Pasal 10

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui revisi penetapan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sepanjang masih sesuai dengan peruntukan ruang yang diatur dalam RTRW Daerah.
- (2) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh pemilik bangunan gedung harus sesuai dengan Pasal 9 ayat (2).
- (3) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung baru.
- (4) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Walikota sesuai dengan kewenangannya berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Dalam hal perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diikuti dengan pembangunan, rehabilitasi dan/atau renovasi bangunan gedung dan/atau prasarannya, maka pengusulannya harus melalui proses perizinan baru.
- (6) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung.

Pasal 11

- (1) Pemerintah Daerah menyelenggarakan pendataan bangunan gedung sesuai dengan kewenangannya berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap kepemilikan, fungsi, klasifikasi, dan peruntukan bangunan gedung, serta sarana dan prasarana bangunan gedung.

BAB IV PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama Umum

Pasal 12

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

Bagian kedua
Persyaratan Administrasi

Pasal 13

Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 meliputi :

- a. Status kepemilikan hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
- b. Status kepemilikan bangunan gedung; dan
- c. Izin mendirikan bangunan (IMB).

Pasal 14

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan di atas tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Status kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditunjukkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.
- (3) Pendirian bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain hanya dapat dilakukan berdasarkan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit memuat hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Pasal 15

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Walikota.
- (2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan /atau pada saat pendataan bangunan gedung.
- (3) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada Walikota untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
- (4) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) oleh pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.

- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) dikecualikan terhadap bangunan gedung fungsi keagamaan.

Bagian Ketiga
Persyaratan Teknis

Paragraf pertama
Umum

Pasal 16

Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 meliputi persyaratan tata bangunan dan lingkungan serta persyaratan keandalan bangunan gedung.

Paragraf Kedua
Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 17

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 meliputi:

- a. Persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung;
- b. Persyaratan intensitas bangunan gedung;
- c. Persyaratan arsitektur bangunan gedung;
- d. Persyaratan pengendalian dampak lingkungan untuk bangunan gedung tertentu;

Pasal 18

- (1) Untuk memenuhi persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung, maka setiap pendirian bangunan gedung dan/atau prasarana dan sarana umum:
 - a. Fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW Kota; dan
 - b. Dampaknya tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.
- (2) Bangunan gedung yang dibangun diatas/di bawah tanah, air, atau prasarana/sarana umum, di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi, harus memperoleh pertimbangan dan persetujuan dari TABG dan Instansi terkait sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- (3) Bangunan gedung yang dibangun di daerah yang berpotensi atau rawan bencana alam harus memperoleh pertimbangan dan persetujuan dari TABG dan Badan Penanggulangan Bencana Daerah.

- (4) Bangunan gedung yang pendiriannya diperkirakan dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan hidup, harus mendapat pertimbangan teknis dari TABG dan Satuan Kerja Perangkat Daerah yang tugas pokok dan fungsinya di bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup.

Pasal 19

- (1) Pemerintah Daerah wajib memberikan informasi mengenai RTRW Kota, kepada masyarakat secara cuma cuma.
- (2) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sepadan bangunan.
- (3) Dalam hal terjadi perubahan RTRW Kota yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.
- (4) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Daerah dapat memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.

Pasal 20

Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf b meliputi:

- a. Persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan gedung; dan
- b. persyaratan jarak bebas bangunan gedung.

Pasal 21

- (1) Untuk memenuhi persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan gedung, maka setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW Daerah.
- (2) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal yang dibedakan dalam tingkatan KDB padat, sedang, dan renggang.
- (3) Persyaratan ketinggian maksimal ditetapkan dalam bentuk Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan/atau jumlah lantai maksimal yang dibedakan dalam tingkatan KLB tinggi, sedang, dan rendah.

- (4) Besarnya kepadatan dan ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) ditetapkan dengan mempertimbangkan perkembangan daerah, kebijaksanaan intensitas pembangunan, daya dukung lahan/lingkungan, serta keseimbangan dan keserasian lingkungan.
- (5) Apabila KDB dan/atau KLB belum ditetapkan dalam RTRW Daerah, maka Walikota dapat menetapkan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dan harus mendengarkan pendapat teknis TABG.

Pasal 22

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW Daerah.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
 - a. GSB dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan
 - b. Jarak bebas bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antara bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kaveling, per persil, dan/atau per kawasan.

Pasal 23

- (1) Ketentuan mengenai GSB ditetapkan dalam RTRW.
- (2) Garis sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi garis sempadan muka dan garis sempadan samping dan belakang bangunan gedung.
- (3) Penetapan GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan serta ketinggian bangunan.
- (4) Apabila GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, maka Walikota dapat menetapkan GSB yang bersifat sementara untuk lokasi tersebut pada setiap permohonan perizinan mendirikan bangunan dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian lingkungan.
- (5) Walikota berwenang untuk memberikan pembebasan dari ketentuan GSB, dimana penempatan bangunannya tidak mengganggu jalan dan penataan bangunan sekitarnya dengan tetap memperhatikan keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian lingkungan.

Pasal 24

- (1) Ketentuan mengenai jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam RTRW Daerah.
- (2) Penetapan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan serta ketinggian bangunan.
- (3) Apabila jarak bebas bangunan gedung belum ditetapkan, maka Walikota dapat menetapkan jarak bebas bangunan gedung yang bersifat sementara untuk lokasi tersebut pada setiap permohonan perizinan mendirikan bangunan dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan.
- (4) Walikota berwenang untuk memberikan pembebasan dari ketentuan jarak bebas bangunan gedung, sepanjang penempatan bangunan tidak mengganggu jalan dan penataan bangunan sekitarnya dengan tetap memperhatikan keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan.
- (5) Ketentuan mengenai besaran kepadatan dan ketinggian bangunan gedung dan besaran jarak bebas bangunan diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 25

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai adat/tradisional sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

Pasal 26

- (1) Penampilan bangunan gedung, baik bentuk, tampak, profil, detail, material maupun warna bangunannya harus dirancang:
 - a. Dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika, bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya;
 - b. Agar dapat memenuhi syarat keindahan dan keserasian lingkungan yang telah ada dan/atau yang direncanakan kemudian; dan
 - c. Untuk sedapat mungkin mampu mengantisipasi kerusakan yang diakibatkan oleh bencana alam.
- (2) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Setiap bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan yang dilestarikan, harus serasi dengan bangunan yang dilestarikan tersebut.

- (4) Walikota menetapkan kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung, dan mempertimbangkan pendapat publik.

Pasal 27

- (1) Tata ruang dalam bangunan gedung harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang dalam.
- (3) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.
- (4) Pertimbangan keandalan bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan tata ruang dalam.
- (5) Perancangan ruang dalam bangunan gedung fungsi ibadah sekurang-kurangnya memiliki ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan ibadah, dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan toilet, atau fasilitas lain yang diperlukan dalam rangka ibadah.
- (6) Bangunan gedung selain fungsi hunian tertentu, wajib dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan toilet, dan/atau ruang ganti pakaian karyawan, ruang makan, ruang istirahat, serta ruang pelayanan kesehatan yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 28

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.
- (3) Ruang terbuka hijau pada tapak bangunan gedung luasannya didasarkan pada ketentuan koefisien dasar bangunan dan peruntukan bangunan yang berlaku diawasannya yang meliputi:
 - a. Menjamin tersedianya ruang terbuka hijau pengganti pada tapak bangunan gedung dengan luasan terbuka hijau yang dirancang sebagai bagian dari bangunan gedung yang mempertimbangkan kondisi lingkungan setempat;

- b. Menjamin tersedianya vegetasi jenis pohon peneduh pada tapak bangunan gedung yang luasan tajuknya cukup menaungi ruang terbuka yang permukaannya diperkeras;
 - c. Menjamin kelestarian atau pengadaan vegetasi pohon peneduh pada ruang terbuka di lingkungan sekitarnya sebagai elemen pertamanan lingkungan; dan
 - d. Menjamin tersedianya area resapan air pada tapak bangunan gedung.
- (4) Pengembang atau orang (individu) yang membangun kawasan perumahan dan/atau kapling siap bangun wajib menyediakan lahan untuk ruang terbuka hijau dan sumur resapan sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan.
- (5) Besarnya Ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (3) minimal 30% dari luas lahan atau harus sesuai dengan yang ditetapkan dalam RTRW Daerah.
- (6) Apabila ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan dalam RTRW Daerah, maka Walikota dapat membuat ketetapan yang bersifat sementara untuk lokasi/lingkungan yang terkait dengan setiap permohonan bangunan.

Pasal 29

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

Pasal 30

Persyaratan keselamatan meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Pasal 31

- (1) Bangunan gedung harus mampu mendukung beban muatan, maka struktur bangunan gedung harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Kemampuan memikul beban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa, banjir, angin, jamur, korosi, dan serangga perusak.

- (3) Bangunan gedung harus mampu menahan pengaruh gempa, maka semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan mampu memikul pengaruh gempa sesuai dengan zona gempanya.
- (4) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara mendetail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri apabila terjadi keruntuhan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembebanan, ketahanan bangunan gedung terhadap gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 32

- (1) Agar bangunan gedung mampu menahan pengaruh banjir, maka semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan mampu memikul pengaruh banjir sesuai dengan tingkat kerawanannya.
- (2) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara detail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung beraktivitas secara normal atau menyelamatkan diri apabila tergenang air atau terkena bencana banjir.

Pasal 33

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menerapkan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif terhadap bahaya kebakaran.
- (2) Penerapan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (3) Penerapan sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah serta kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif serta penerapan manajemen pengamanan kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 34

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Sistem penangkal petir yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi secara nyata risiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia di dalamnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem penangkal petir mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 35

- (1) Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan akrab lingkungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeriksaan dan pemeliharaan instalasi listrik mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 36

- (1) Bangunan gedung dengan fungsi khusus harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bahan peledak.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 37

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

Pasal 38

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan, maka 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.
- (3) Bangunan gedung yang difungsikan sebagai fasilitas pelayanan kesehatan, tempat proses belajar mengajar, dan tempat anak bermain dinyatakan sebagai kawasan tanpa rokok.

Pasal 39

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan, maka 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) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 40

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi, maka 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 41

- (1) Sistem air bersih harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air gali (sumur), sumber air gunung (mata air), sumber air tanah dalam (artetis), dan/atau sumber air berlangganan (PDAM) yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.
- (3) Perencanaan sistem distribusi air bersih yang bersumber dari sumber air gali (sumur), sumber air gunung (mata air), sumber air tanah dalam (artetis) dalam bangunan gedung fungsi hunian tunggal di kawasan perdesaan diatur tersendiri oleh masyarakat berdasarkan standar teknis yang berlaku.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 42

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Pertimbangan jenis air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan.
- (3) Pertimbangan tingkat bahaya air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (4) Air limbah yang mengandung bahan beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah domestik.
- (5) Air limbah yang berisi bahan beracun dan berbahaya (B3) harus diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (6) Air limbah domestik sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (7) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah bangunan gedung fungsi hunian tunggal di kawasan perdesaan diatur tersendiri oleh masyarakat berdasarkan standar teknis yang berlaku.
- (8) 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.

Pasal 43

- (1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada masing-masing bangunan gedung, yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni, dan volume kotoran dan sampah.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Sistem pembuangan kotoran dan sampah bangunan gedung fungsi hunian tunggal di kawasan perdesaan diatur tersendiri oleh masyarakat berdasarkan standar teknis yang berlaku.

- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 44

- (1) Sistem penyaluran air hujan harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.
- (3) Kecuali untuk daerah tertentu, air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Bila belum tersedia jaringan drainase ataupun sebab lain yang dapat diterima, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang dibenarkan oleh dinas.
- (5) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (6) Sistem penyaluran air hujan bangunan gedung fungsi hunian tunggal di kawasan perdesaan diatur tersendiri oleh masyarakat berdasarkan standar teknis yang berlaku.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 45

- (1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung, maka setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Agar aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung, penggunaan bahan bangunan harus tidak mengandung bahan-bahan berbahaya/ beracun bagi kesehatan, dan aman bagi pengguna bangunan gedung.
- (3) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 46

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

Pasal 47

- (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 perabot/peralatan di dalam bangunan gedung;
 - b. Sirkulasi antar ruang horisontal 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 48

- (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 49

- (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 50

- (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.

Pasal 51

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

Pasal 52

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antarruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

Pasal 53

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut.
- (2) Jumlah, ukuran, dan jenis pintu, dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan besaran ruang, fungsi ruang, dan jumlah pengguna ruang.

- (3) Arah bukaan daun pintu dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan fungsi ruang dan aspek keselamatan.
- (4) Ukuran koridor sebagai akses horisontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan pintu dan koridor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 54

- (1) Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa tersedianya tangga, lift, tangga berjalan/eskalator.
- (2) Jumlah, ukuran, dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan, dan jumlah pengguna ruang, serta keselamatan pengguna bangunan gedung.

Pasal 55

- (1) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lift.
- (2) Jumlah, kapasitas, dan spesifikasi lift sebagai sarana hubungan vertikal dalam bangunan gedung harus mampu melakukan pelayanan yang optimal untuk sirkulasi vertikal pada bangunan, sesuai dengan fungsi dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan gedung yang menggunakan lift harus menyediakan lift kebakaran.
- (4) Lift kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa lift khusus kebakaran atau lift penumpang biasa atau lift barang yang dapat diatur pengoperasiannya sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan lift mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 56

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi yang meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi yang dapat menjamin kemudahan pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi dari dalam bangunan gedung secara aman apabila terjadi bencana atau keadaan darurat.

- (2) Penyediaan sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, jumlah dan kondisi pengguna bangunan gedung, serta jarak pencapaian ke tempat yang aman.
- (3) Sarana pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca dan jelas.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan sarana evakuasi mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 57

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat dan lanjut usia masuk ke dan keluar dari bangunan gedung serta beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman dan mandiri.
- (2) Fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi toilet, tempat parkir, telepon umum, jalur pemandu, rambu dan marka, pintu, ram, tangga bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas disesuaikan dengan fungsi, luas, dan ketinggian bangunan gedung.
- (4) Ketentuan tentang ukuran, konstruksi, jumlah fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 58

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan sarana dan prasarana pemanfaatan bangunan gedung, meliputi ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi untuk memberikan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung dalam beraktivitas dalam bangunan gedung.
- (2) Penyediaan sarana dan prasarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan sarana dan prasarana pemanfaatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

BAB V

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG ADAT, BANGUNAN GEDUNG DARURAT, DAN BANGUNAN GEDUNG YANG BERLOKASI DI DAERAH BERPOTENSI BENCANA

Pasal 59

- (1) Persyaratan bangunan gedung adat/tradisional, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang berada di daerah berpotensi bencana tunduk pada persyaratan administratif dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 sampai Pasal 57.
- (2) Walikota menetapkan persyaratan yang bersifat khusus terhadap bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan karakteristik bangunan gedung dan/atau lokasi bangunan gedung berada.

BAB VI

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama Umum

Pasal 60

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian serta pembongkaran.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung.

Pasal 61

- (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 kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.

Bagian Kedua Perencanaan Teknis

Pasal 62

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar bangunan gedung harus berdasarkan pada perencanaan teknis.
- (2) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dikecualikan terhadap bangunan gedung oleh perorangan untuk kepentingan sendiri dan/atau bangunan gedung hunian tunggal sederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana, dan bangunan gedung darurat.
- (4) Terhadap bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototype.
- (5) Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan teknis kepada pemilik bangunan gedung dengan menyediakan rencana teknik sederhana atau gambar prototype.
- (6) Pemerintah Daerah dapat menetapkan jenis bangunan gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dalam Peraturan Walikota.

Pasal 63

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (2) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa:
 - a. Rencana teknis arsitektur;
 - b. Rencana struktur dan konstruksi;
 - c. Rencana mekanikal dan elektrikal;
 - d. Gambar rencana pertamanan dan tata ruangnya;
 - e. Gambar detail pelaksanaan;
 - f. Rencana kerja;
 - g. Syarat-syarat administratif dan syarat teknis;
 - h. Rencana anggaran biaya pembangunan; dan/atau
 - i. Laporan perencanaan.

Pasal 64

- (1) Dokumen rencana teknis diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan untuk memperoleh izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis dilakukan oleh pejabat yang ditunjuk terhadap pemenuhan persyaratan teknis dengan mempertimbangkan aspek lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (4) Dalam hal rencana teknis diperuntukkan bagi pendirian bangunan gedung untuk kepentingan umum dan/atau bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, maka penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib mendapat pertimbangan teknis dari TABG.
- (5) Terhadap dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan persetujuan tertulis oleh Dinas.
- (6) Dokumen rencana teknis bangunan gedung yang telah diberikan persetujuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disahkan oleh daerah.

Pasal 65

- (1) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dikenakan biaya izin mendirikan bangunan gedung yang besarnya ditetapkan dalam Peraturan Daerah.
- (2) Dokumen rencana teknis yang biaya izin mendirikan bangunan gedungnya telah dibayar, diterbitkan izin mendirikan bangunan gedung.

Bagian Ketiga Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 66

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan atau gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototype untuk bangunan gedung.

- (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 67

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan, serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (7) Penyerahan hasil akhir bangunan gedung meliputi hasil pekerjaan konstruksi berupa bangunan gedung yang laik fungsi termasuk prasarana dan sarananya yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

Bagian Keempat Pengawasan Konstruksi

Pasal 68

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung dilaksanakan terhadap kegiatan pelaksanaan konstruksi dan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.

- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap izin mendirikan bangunan gedung yang telah diberikan.

Bagian Kelima
Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 69

- (1) Terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi diterbitkan sertifikat laik fungsi.
- (2) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung.
- (3) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai syarat untuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (4) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (5) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, dan 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya serta dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang sama.
- (6) Tata cara penerbitan sertifikat laik fungsi bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

Bagian Keenam
Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 70

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan gedung termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi.
- (3) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

Bagian Ketujuh
Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 71

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung menjadi tanggungjawab pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.
- (2) Pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.
- (3) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapihan, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (4) Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.
- (5) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan bangunan gedung.
- (6) Laporan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digunakan untuk sebagai bahan pertimbangan dalam penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

- (7) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dikecualikan terhadap bangunan gedung fungsi hunian untuk kepentingan sendiri dan/atau bangunan gedung hunian tunggal sederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana, dan bangunan gedung darurat.

Bagian Kedelapan Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 72

- (1) Perawatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.
- (2) Kegiatan perawatan bangunan gedung meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (3) Rencana teknis perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.
- (4) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (6) Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.

Pasal 73

- (1) Hasil kegiatan perawatan dituangkan dalam laporan perawatan bangunan gedung.
- (2) Laporan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

Bagian Kesembilan
Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung

Pasal 74

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan secara berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi tanggung jawab pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.
- (3) Pelaksanaan pemeriksaan secara berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.
- (4) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dicatat dalam bentuk laporan.

Bagian Kesepuluh
Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 75

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah daerah dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Bagian Kesebelas
Perlindungan dan Pelestarian Bangunan Gedung

Pasal 76

Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Bagian Keduabelas
Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 77

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagai benda cagar budaya berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Pemerintah Daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota atas usul Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah yang tugas pokok dan fungsinya di bidang kebudayaan.
- (4) Pemilik bangunan gedung dan/atau masyarakat dapat mengusulkan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (5) Dalam hal pengusulan bangunan gedung dan lingkungan untuk dilindungi dan dilestarikan bukan berasal dari pemilik bangunan gedung, maka pengusulan tersebut harus dengan sepengetahuan dari pemilik.
- (6) Penetapan Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) didasarkan pada pertimbangan dari TABG dan hasil dengar pendapat publik.
- (7) Keputusan penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat ditinjau setiap 5 (lima) tahun sekali.

Pasal 78

- (1) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya disesuaikan dengan klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas klasifikasi utama, madya dan pratama.
- (3) Klasifikasi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.

- (4) Klasifikasi madya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk asli eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya.
- (5) Klasifikasi pratama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya serta dengan tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.

Bagian Ketigabelas
Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 79

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sesuai dengan kaidah pelestarian berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan menjadi tanggung jawab pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.
- (2) Dalam rangka pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Daerah dapat memberikan insentif tertentu kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.
- (3) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan maka pemanfaatannya harus sesuai dengan ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.
- (4) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya dapat dialihkan hak pengelolannya kepada pihak lain, pengalihan hak pengelolannya harus dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.
- (5) Pedoman mengenai pemanfaatan Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 80

- (1) Pelaksanaan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.
- (2) Khusus untuk pelaksanaan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dibuat rencana teknis pelestarian bangunan gedung yang disusun dengan mempertimbangkan prinsip perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

Pasal 81

- (1) Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan merupakan kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
- (2) Pelaksanaan pemugaran harus memperhatikan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja, perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak dan metode pelaksanaan, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.

Bagian Keempatbelas Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 82

Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Bagian Kelimabelas Penetapan Pembongkaran

Pasal 83

- (1) Walikota berwenang membongkar bangunan gedung yang:
 - a. Tidak laik fungsi yang apabila dimanfaatkan dapat menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;
 - b. Bangunan gedung yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan surat penetapan pembongkaran.
- (3) Dalam hal pembongkaran ditujukan terhadap bangunan gedung yang tidak laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan atas hasil pengkajian teknis kelaikan bangunan gedung yang dilakukan oleh Dinas.
- (4) Dalam hal pembongkaran ditujukan terhadap bangunan gedung yang tidak memiliki IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan atas hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh satuan Kerja Perangkat Daerah yang tugas pokok dan fungsinya di bidang ketenteraman dan ketertiban.

Pasal 84

- (1) Sebelum surat penetapan pembongkaran diterbitkan Walikota wajib menyampaikan surat peringatan kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.
- (2) Terhadap bangunan gedung yang tidak laik fungsi, surat peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perintah kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk melakukan perbaikan atau membongkar bangunan gedung yang bersangkutan.
- (3) Terhadap bangunan gedung yang tidak memiliki IMB, surat peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perintah kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk mengurus kepemilikan IMB atau membongkar bangunan gedung yang bersangkutan.
- (4) Terhadap bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik pihak lain tanpa izin, surat peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perintah kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk membongkar bangunan gedung yang bersangkutan.
- (5) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan perintah sebagaimana tertuang dalam surat peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dalam batas waktu yang telah ditetapkan, pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

Bagian Keenambelas Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 85

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau Pemerintah Daerah.
- (2) Pelaksanaan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.
- (3) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan bahan peledak harus dilakukan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran.
- (5) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus disetujui oleh pemerintah daerah setelah mendapat pertimbangan dari TABG.

- (6) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung harus:
 - a. Sesuai dengan surat peringatan dan/atau surat penetapan pembongkaran;
 - b. Dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya; dan
 - c. Mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.

Bagian Ketujuhbelas
Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 86

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung dilakukan penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.
- (2) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung dilakukan oleh tim yang ditetapkan dengan Keputusan Walikota.
- (3) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan kepada Walikota dan DPRD.

BAB VII
TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama
Pembentukan dan Keanggotaan TABG

Pasal 87

- (1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh Walikota.
- (2) Keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat Ad hoc, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (3) Keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada 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/land scape, dan tata ruang dalam, keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

Pasal 88

Susunan organisasi TABG terdiri dari:

- a. Pengarah;
- b. Ketua;
- c. Wakil ketua;

- d. Sekretaris;
- e. Anggota.

Bagian Kedua
Tugas, Fungsi, dan Masa Kerja TABG

Pasal 89

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

Pasal 90

- (1) Masa kerja TABG ditetapkan 1 (satu) tahun.
- (2) Masa kerja TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang untuk satu kali masa kerja.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai TABG diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB VIII
PERAN SERTA MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN
BANGUNAN GEDUNG

Pasal 91

- (1) Setiap orang berhak untuk:
 - a. Mendapatkan informasi terkait dengan keseluruhan aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung;

- b. Mendapatkan pelayanan dari Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung;
 - c. berperan serta dalam proses penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Pemberian informasi yang menjadi hak masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a didasarkan pada Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- (3) Pemberian pelayanan kepada masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi pelayanan terhadap warga masyarakat sebagai pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung maupun terhadap warga masyarakat yang berperan serta dalam proses pembangunan gedung.
- (4) Peran serta masyarakat dalam proses pembangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan dalam bentuk:
- a. Penyampaian saran, masukan, dan pendapat dalam penetapan, pelaksanaan, dan evaluasi kebijakan penyelenggaraan bangunan gedung;
 - b. Keikursertaan dalam kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung melalui pengawasan sosial; dan
 - c. Pengajuan gugatan kepada pengadilan yang berwenang dalam rangka perlindungan hukum berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

BAB IX

PEMBINAAN

Pasal 92

- (1) Pemerintah Daerah harus melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada:
- a. Pemilik, pengguna, dan/atau penyelenggara bangunan gedung guna meningkatkan profesionalisme dan ketaatannya terhadap Peraturan Perundang-Undangan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung; dan
 - b. Masyarakat agar termotivasi untuk berperan aktif dalam penyelenggaraan bangunan gedung untuk mewujudkan bangunan gedung yang tertib secara administratif, fungsional dan selaras dengan lingkungan, serta terjamin keandalan teknisnya.

Pasal 93

Dalam kerangka pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal 92 Pemerintah Daerah:

- a. Merumuskan kebijakan guna mencapai tujuan penyelenggaraan bangunan untuk menciptakan sistem penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib secara administratif, fungsional dan selaras dengan lingkungan, serta terjamin keandalan teknisnya;
- b. Melakukan pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung;
- c. Pemberdayaan penyelenggara bangunan gedung dan masyarakat untuk meningkatkan profesionalitas dengan kesadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB X SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 94

- (1) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif, berupa:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. Pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
 - f. Pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
 - g. Pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - h. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - i. Denda administrasi; atau
 - j. Perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- (3) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Pasal 95

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar dikenakan sanksi peringatan tertulis.

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

Pasal 96

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 69 ayat (1), Pasal 70 ayat (1), Pasal 79 ayat (1), dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi.

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

BAB XI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 97

- (1) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses sesuai dengan Peraturan Daerah yang berlaku sebelumnya.
- (2) Pemilik bangunan yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum memiliki IMB wajib mengajukan permohonan IMB selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari setelah Peraturan Daerah ini dinyatakan berlaku dengan dilengkapi Sertifikat Laik Fungsi sesuai dengan peruntukan ruang.
- (3) Pemilik bangunan gedung yang mengubah fungsi bangunan gedung yang telah memiliki IMB wajib mengajukan permohonan IMB baru.
- (4) Dalam hal bangunan gedung yang sudah memiliki IMB namun tidak memiliki Sertifikat Laik Fungsi, secara bertahap perlu mengajukan permohonan Sertifikat Laik Fungsi.

Pasal 98

Dalam hal TABG belum terbentuk, maka tugas dan fungsinya dijalankan oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah yang tugas pokok dan fungsinya di bidang bangunan gedung.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 99

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah Kota Tidore Kepulauan.

Ditetapkan di Tidore
pada tanggal, 13 Februari 2015

WALIKOTA TIDORE KEPULAUAN,

T t d

ACHMAD MAHIFA

Diundangkan di Tidore
pada tanggal, 13 Februari 2015

SEKRETARIS DAERAH
KOTA TIDORE KEPULAUAN,

T t d

ANSAR HUSEN

LEMBARAN DAERAH KOTA TIDORE KEPULAUAN TAHUN 2015, NOMOR 166

NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KOTA TIDORE KEPULAUAN
PROVINSI MALUKU UTARA NOMOR 1 TAHUN 2015

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA TIDORE KEPULAUAN
NOMOR TAHUN 2015
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Pengaturan masalah bangunan gedung pada suatu kota bukan hanya sekedar aspek fisik dan bentuk wajah visualnya akan tetapi menyeluruh terhadap semua aspek yang terkait dalam tata nilai dan aspek-aspek yang kompleks dari suatu bangunan gedung. Pengaturan tersebut dimaksudkan untuk menciptakan tertib pembangunan dan pengembangan kota. Pengaturan teknis bangunan gedung ditentukan kepada jenis bangunan gedung tersebut dengan memperhatikan cara membangunnya, bahan bangunan yang dipakai dan pemanfaatan bangunan gedung tersebut. Selain itu pula wajib memperhatikan pengaruhnya terhadap lingkungan, dengan kata lain pengaruh tersebut harus merupakan pengejawantahan dari asas pembangunan berwawasan lingkungan. Hal itu dilakukan agar tercipta suatu pembangunan yang mengindahkan fungsi kota dalam hubungannya dengan seluruh aspek kegiatan perkotaan tanpa merusak lingkungan. Dengan demikian pembangunan tersebut tidak boleh melewati batas daya dukung lingkungan, oleh karenanya semua pihak yang terkait dalam pembangunan wajib memperhatikan sistem ekologi, persediaan air, kualitas udara, kebisingan, peninggalan sejarah, keadaan bentang alam, flora, fauna dan sebagainya.

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

Bangunan Gedung ini telah mendapat persetujuan bersama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Tidore Kepulauan berdasarkan Keputusan DPRD Kota Tidore Kepulauan Nomor 170/03/02/2015 tentang Persetujuan Atas 4 (empat) Buah Rancangan Peraturan Daerah Kota Tidore Kepulauan, tanggal 15 Januari 2015 untuk ditetapkan menjadi Peraturan Daerah.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Asas kemanfaatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan.

Asas keselamatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung,serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, disamping persyaratan yang bersifat administratif.

Asas keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung.

Asas keserasian dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (2)

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat kompleksitas, dapat dibedakan atas klasifikasi :

- a. bangunan gedung sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana;
- b. bangunan gedung tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan/atau teknologi tidak sederhana; dan
- c. bangunan gedung khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.

Ayat (3)

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat permanensi, dapat dibedakan atas klasifikasi :

- a. Bangunan gedung permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 20 (dua puluh) tahun;
- b. Bangunan gedung semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; dan
- c. Bangunan gedung darurat atau sementara adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

Ayat (4)

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat Resiko Kebakaran dapat dibedakan atas klasifikasi :

- a. Bangunan gedung 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;
- b. Bangunan gedung 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; dan

- c. Bangunan gedung 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 (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Ayat (7)

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan Lokasi, dapat dibedakan atas klasifikasi :

- a. Bangunan gedung di lokasi padat (daerah perdagangan/pusat kota);
- b. Bangunan gedung di lokasi sedang (daerah permukiman); dan
- c. Bangunan gedung di lokasi renggang (daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan).

Ayat (8)

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan Ketinggian, dapat dibedakan atas klasifikasi :

- a. Bangunan gedung bertingkat tinggi adalah bangunan gedung yang memiliki lebih dari 8 (delapan) lantai;
- b. Bangunan gedung bertingkat sedang adalah bangunan gedung yang memiliki 5 (lima) lantai hingga dari 7 (tujuh) lantai; dan
- c. Bangunan gedung bertingkat rendah adalah bangunan gedung yang memiliki sampai dengan 4 (empat) lantai.

Ayat (9)

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan kepemilikan, dapat dibedakan atas klasifikasi :

- a. Bangunan gedung milik 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;

- b. Bangunan gedung milik badan usaha; dan
- c. Bangunan gedung milik perorangan.

Pasal 9

Cukup Jelas

Pasal 10

Cukup Jelas

Pasal 11

Pada saat memproses perizinan bangunan gedung, Pemerintah Daerah mendata sekaligus mendaftarkan bangunan gedung dalam data base bangunan gedung. Kegiatan pendataan bangunan gedung dimaksudkan untuk tertib administratif pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung serta sistem informasi bangunan gedung.

Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi dilakukan guna mengetahui kekayaan aset negara, keperluan perencanaan dan pengembangan, dan pemeliharaan serta pendapatan pemerintah daerah.

Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi tersebut meliputi data umum, data teknis, dan data status/riwayat lahan dan/atau bangunannya.

Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini tidak dimaksudkan untuk penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan gedung.

Pasal 12

Cukup Jelas

Pasal 13

Cukup Jelas

Pasal 14

Cukup Jelas

Pasal 15

Cukup Jelas

Pasal 16

Cukup Jelas

Pasal 17

Cukup Jelas

Pasal 18

Cukup Jelas

Pasal 19

Cukup Jelas

Pasal 20

Cukup Jelas

Pasal 21

Cukup Jelas

Pasal 22

Cukup Jelas

Pasal 23

Cukup Jelas

Pasal 24

Cukup Jelas

Pasal 25

Cukup Jelas

Pasal 26

Cukup Jelas

Pasal 27

Cukup Jelas

Pasal 28

Cukup Jelas

Pasal 29

Cukup Jelas

Pasal 30

Cukup Jelas

Pasal 31

Cukup Jelas

Pasal 32

Cukup Jelas

Pasal 33

Cukup Jelas

Pasal 34

Cukup Jelas

Pasal 35

Cukup Jelas

Pasal 36

Cukup Jelas

Pasal 37

Cukup Jelas

Pasal 38

Cukup Jelas

Pasal 39

Cukup Jelas

Pasal 40

Cukup Jelas

Pasal 41

Cukup Jelas

Pasal 42

Cukup Jelas

Pasal 43

Cukup Jelas

Pasal 44

Cukup Jelas

Pasal 45

Cukup Jelas

Pasal 46

Cukup Jelas

Pasal 47

Cukup Jelas

Pasal 48

Cukup Jelas

Pasal 49

Cukup Jelas

Pasal 50

Cukup Jelas

Pasal 51

Cukup Jelas

Pasal 52

Cukup Jelas

Pasal 53

Cukup Jelas

Pasal 54

Cukup Jelas

Pasal 55

Cukup Jelas

Pasal 56

Cukup Jelas

Pasal 57

Cukup Jelas

Pasal 58

Cukup Jelas

Pasal 59

Cukup Jelas

Pasal 60

Cukup Jelas

Pasal 61

Cukup Jelas

Pasal 62

Cukup Jelas

Pasal 63

Cukup Jelas

Pasal 64

Cukup Jelas

Pasal 65

Cukup Jelas

Pasal 66

Cukup Jelas

Pasal 67

Cukup Jelas

Pasal 68

Ayat (1)

Persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung merupakan hasil pemeriksaan akhir bangunan gedung sebelum dimanfaatkan telah memenuhi persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.

Untuk bangunan gedung yang hasil pemeriksaan kelaikan fungsinya tidak memenuhi syarat, tidak dapat diberikan sertifikat laik fungsi, dan harus diperbaiki dan/atau dilengkapi sampai memenuhi persyaratan kelaikan fungsi.

Ayat (5)

Untuk perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung diperlukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Pasal 69

Cukup Jelas

Pasal 70

Cukup Jelas

Pasal 71

Kegiatan perawatan bangunan gedung dilakukan agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

Pasal 72

Cukup Jelas

Pasal 73

Cukup Jelas

Pasal 74

Cukup Jelas

Pasal 75

Cukup Jelas

Pasal 76

Cukup Jelas

Pasal 77

Cukup Jelas

Pasal 78

Cukup Jelas

Pasal 79

Cukup Jelas

Pasal 80

Cukup Jelas

Pasal 81

Cukup Jelas

Pasal 82

Cukup Jelas

Pasal 83

Cukup Jelas

Pasal 84

Cukup Jelas

Pasal 85

Cukup Jelas

Pasal 86

Cukup Jelas

Pasal 87

Cukup Jelas

Pasal 88

Cukup Jelas

Pasal 89

Cukup Jelas

Pasal 90

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

Pasal 91

Cukup Jelas

Pasal 92

Cukup Jelas

Pasal 93

Cukup Jelas

Pasal 94

Cukup Jelas

Pasal 95

Cukup Jelas

Pasal 96

Cukup Jelas

Pasal 97

Cukup Jelas

Pasal 98

Cukup Jelas

Pasal 99

Cukup Jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA TIDORE KEPULAUAN TAHUN 2015

NOMOR