



**LEMBARAN DAERAH  
KOTA TANGERANG SELATAN**

No.6,2015

PEMERINTAH KOTA TANGERANG SELATAN.  
Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun  
2013 Tentang Bangunan Gedung.

**PROVINSI BANTEN  
PERATURAN DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN**

NOMOR 6 TAHUN 2015

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH  
NOMOR 5 TAHUN 2013 TENTANG BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA TANGERANG SELATAN,

- Menimbang : a. bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung;
- b. bahwa dalam menyelenggarakan bangunan gedung berlandaskan pada Rencana Tata Ruang Wilayah perlu dilakukan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, memenuhi persyaratan administratif dan teknis, serta memperhatikan keamanan dan kualitas dari bangunan tersebut agar dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
- c. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung di Kota Tangerang Selatan dalam perkembangannya seiring dengan dinamika yang terjadi dalam implementasi penyelenggaraan bangunan gedung dan memperjelas ketentuan teknis mengenai bangunan gedung;
- d. bahwa dalam meningkatkan fungsi bangunan gedung perlu dilakukan penyesuaian terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung;

- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung;

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia;
  2. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
  3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
  4. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Provinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 188, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 4935);
  5. Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
  6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);

7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 95);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 95);

11. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 5103);
13. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2013 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 42);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : RANCANGAN PERATURAN DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 5 TAHUN 2013 TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2013 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 42) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 angka 5 diubah, angka 12 diubah, angka 19 diubah, angka 24 diubah, angka 25 diubah, angka 34 diubah, angka 35 diubah, angka 36 diubah, angka 39 diubah, angka 43 diubah, angka 50 diubah, dan angka 58 diubah dan ditambah 12 (dua belas) angka, yakni angka 64 sampai dengan 75, sehingga Pasal 1 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Tangerang Selatan.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Kota.

3. Walikota adalah Walikota Tangerang Selatan.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Tangerang Selatan.
5. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah perangkat daerah pada pemerintah daerah yang membidangi urusan bangunan dan/atau perizinan.
6. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
7. Bangunan Gedung Tertentu adalah Bangunan Gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
8. Bangunan Gedung Untuk Kepentingan Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
9. Bangunan Gedung Fungsi Khusus adalah Bangunan Gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi.
10. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar Bangunan Gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.

11. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran Bangunan Gedung.
12. Prasarana Bangunan Gedung adalah konstruksi bangunan yang merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan Bangunan Gedung atau kelompok Bangunan Gedung pada satu tapak kavling/persil yang sama untuk menunjang kinerja Bangunan Gedung sesuai dengan fungsinya seperti menara reservoir air, gardu listrik, instalasi pengolahan limbah.
13. Prasarana Bangunan Gedung yang Berdiri Sendiri adalah konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan Bangunan Gedung atau kelompok Bangunan Gedung pada satu tapak kavling/persil, seperti menara telekomunikasi, menara saluran utama tegangan ekstra tinggi, monumen/tugu dan gerbang Kota.
14. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
15. Mendirikan Bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
16. Mengubah Bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
17. Membongkar Bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari fungsi bangunan dan atau konstruksi.
18. Rencana Kota adalah produk rencana tata ruang kawasan perkotaan yang terdiri atas Rencana Umum dan Rencana Rinci.

19. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
20. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan yang selanjutnya disingkat RDTRKP adalah penjabaran dari rencana tata ruang wilayah Kota Tangerang Selatan ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
21. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
22. Kavling/Pekarangan adalah suatu perpeetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
23. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
24. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa Bangunan Gedung terhadap batas lahan yang dikuasai, antar massa bangunan lainnya, batas tepi sungai/pantai, jalan kereta api, rencana saluran, dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi.
25. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah Kota Tangerang Selatan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
26. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik Bangunan Gedung.

27. Pengguna Bangunan Gedung adalah pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik Bangunan Gedung yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
28. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
29. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
30. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
31. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka presentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
32. Tinggi Bangunan Gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, di tempat Bangunan Gedung tersebut didirikan sampai dengan titik puncak bangunan.
33. Kegagalan Bangunan Gedung adalah kinerja Bangunan Gedung dalam tahap pemanfaatan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan/atau keselamatan umum.



34. Proteksi Kebakaran adalah segala upaya yang menyangkut sistem organisasi, personil, sarana dan prasarana, serta tata laksana untuk mencegah, mengeliminasi serta meminimalisasi dampak kebakaran di Bangunan Gedung, lingkungan dan Kota.
35. Sistem Proteksi Aktif adalah sistem proteksi kebakaran yang secara lengkap terdiri dari atas sistem pendeteksian kebakaran baik manual ataupun otomatis, sistem pemadam kebakaran berbasis air seperti springkler, pipa tegak dan slang kebakaran, serta sistem pemadam kebakaran berbasis bahan kimia, seperti APAR dan pemadam khusus.
36. Sistem Proteksi Kebakaran Pasif adalah sistem proteksi kebakaran yang terbentuk atau terbangun melalui pengaturan penggunaan bahan dan komponen struktur bangunan, kompartemenisasi atau pemisahan bangunan berdasarkan tingkat ketahanan terhadap api, serta perlindungan terhadap bukaan.
37. Dokumen Rencana Teknis Pembongkaran yang selanjutnya disebut RTB adalah rencana teknis pembongkaran Bangunan Gedung dengan memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang disetujui Pemerintah Daerah dan dilaksanakan secara tertib agar terjaga keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
38. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan Bangunan Gedung yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas Bangunan Gedung tertentu tersebut.
39. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari TABG yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran Bangunan Gedung.

40. Persetujuan Rencana Teknis adalah pernyataan tertulis tentang telah dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis Bangunan Gedung yang telah dinilai/dievaluasi.
41. Pengesahan Rencana Teknis adalah pernyataan hukum dalam bentuk pembubuhan tanda tangan pejabat yang berwenang serta stempel/cap resmi, yang menyatakan kelayakan dokumen yang dimaksud dalam persetujuan tertulis atas pemenuhan seluruh persyaratan dalam rencana teknis Bangunan Gedung.
42. Laik Fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
43. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung 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.
44. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarannya agar Bangunan Gedung selalu laik fungsi.
45. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
46. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali Bangunan Gedung ke bentuk aslinya.
47. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan Bangunan Gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.

48. Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
49. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
50. Dengar Pendapat Publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan/masukan untuk menetapkan kebijakan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
51. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
52. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
53. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis Bangunan Gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.

54. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran serta penyelenggara bangunan gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
55. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.
56. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan, secara visual mengukur, dan mencatat nilai indikator, gejala, atau kondisi Bangunan Gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana Bangunan Gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian, atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
57. Pengujian adalah kegiatan pemeriksaan dengan menggunakan peralatan termasuk penggunaan fasilitas laboratorium untuk menghitung dan menetapkan nilai indikator kondisi Bangunan Gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas, (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana Bangunan Gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
58. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian SLF Bangunan Gedung oleh Pemerintah Daerah.
59. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan yang selanjutnya disingkat AMDAL adalah kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
60. Analisis Dampak Lalu Lintas adalah serangkaian kegiatan kajian mengenai dampak lalu lintas dari pembangunan pusat kegiatan, permukiman, dan infrastruktur yang hasilnya dituangkan dalam bentuk dokumen hasil analisis dampak lalu lintas.

61. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disebut UKL-UPL adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap usaha dan/atau kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
62. Fasilitas Parkir adalah lokasi yang ditentukan sebagai tempat pemberhentian kendaraan yang tidak bersifat sementara untuk melakukan kegiatan pada suatu kurun waktu.
63. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
64. Bangunan Gedung Hijau adalah Bangunan Gedung yang bertanggung jawab terhadap lingkungan dan sumber daya yang efisien dari sejak perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pemeliharaan, sampai dekonstruksi.
65. Ruang di Dalam Bumi yang selanjutnya disingkat RDB adalah ruang yang berada di bawah permukaan tanah yang digunakan untuk berbagai kegiatan manusia.
66. Garis Sempadan Pagar yang selanjutnya disingkat GSP adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu lahan terhadap batas lahan yang lain, batas tepi sungai/pantai, jalan kereta api, rencana saluran, dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi.
67. Ruang Milik Jalan yang selanjutnya disebut Rumija merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar, kedalaman, dan tinggi tertentu.
68. Rumah/Toko Tunggal adalah rumah/toko yang memiliki kaveling dengan lebar muka minimal 20m (dua puluh meter).
69. Rumah Deret adalah rumah yang memiliki kaveling dengan lebar muka kurang dari 20m (dua puluh meter) dan berderet.

70. Perijinan Tertentu adalah kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian ijin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan, pemanfaatan ruang serta penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.
71. Izin Pendahuluan yang selanjutnya disingkat IP adalah izin yang diberikan untuk melakukan kegiatan membangun sesuai tahapan kegiatan pelaksanaan pembangunan sambil menunggu terbitnya ijin definitif.
72. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseroan Lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, Firma, Kongsi, Koperasi, Dana Pensiun, Persekutuan, Perkumpulan, Yayasan, Organisasi Massa, Organisasi Sosial Politik, atau Organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk usaha lainnya.
73. Retribusi IMB yang selanjutnya disebut Retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas pemberian Izin Mendirikan Bangunan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan umum, orang pribadi atau badan.
74. Disinsentif adalah perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, dan/atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang wilayah yang antara lain dapat berupa pengenaan pajak yang tinggi, pembatasan penyediaan prasarana dan sarana serta pengenaan kompensasi dan penalti.
75. Berita Acara Pemeriksaan Lapangan selanjutnya disebut BAPL adalah hasil pemeriksaan lapangan dan dituangkan dalam BAPL.

2. Pasal 8 huruf g angka 4 dihapus sehingga Pasal 8 berbunyi:

Pasal 8

Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan :

a. Tingkat Kompleksitas meliputi :

- 1) bangunan gedung sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah ada desain prototipnya;
- 2) bangunan gedung tidak sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi tidak sederhana; dan
- 3) bangunan gedung khusus yaitu bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan/atau teknologi khusus.

b. Tingkat Permanensi meliputi :

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

c. Tingkat Risiko Kebakaran meliputi :

- 1) bangunan gedung risiko kebakaran rendah berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, disain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 7;
- 2) bangunan gedung risiko kebakaran sedang berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, disain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 5 dan 6;

- 3) bangunan gedung risiko kebakaran tinggi berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, disain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya tinggi hingga sangat tinggi sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 3 dan 4; dan
  - 4) angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.
- d. Zonasi Gempa meliputi tingkat zonasi gempa untuk tiap-tiap wilayah berdasarkan Peta Zonasi Gempa Indonesia yang ditetapkan oleh instansi terkait.
- e. Klasifikasi zonasi gempa bumi Daerah termasuk dalam zona IV dengan klasifikasi tingkat kerentanan terhadap bencana alam meliputi tingkat kerentanan sedang.
- f. Lokasi meliputi:
- 1) bangunan gedung di lokasi renggang, memiliki KDB 30%-45% dan/atau sebagaimana diatur dalam RTRW;
  - 2) bangunan gedung di lokasi sedang. memiliki KDB 45%-60% dan/atau sebagaimana diatur dalam RTRW; dan
  - 3) bangunan gedung di lokasi padat, memiliki KDB 60%-75% /lebih dan/atau sebagaimana diatur dalam RTRW.
- g. Ketinggian bangunan gedung meliputi :
- 1) bangunan gedung rendah dengan jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 (empat) lantai;
  - 2) bangunan gedung sedang dengan jumlah lantai bangunan gedung 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai;
  - 3) bangunan gedung tinggi dengan jumlah lantai bangunan gedung lebih dari 8 (delapan) lantai;
  - 4) dihapus.
  - 5) tinggi ruangan lebih dari 5 (lima) meter dihitung sebagai 2 (dua) lantai.
- h. Kepemilikan meliputi:
- 1) bangunan gedung milik Negara/Daerah;
  - 2) bangunan gedung milik perorangan; dan
  - 3) bangunan gedung milik usaha.



3. Ketentuan BAB III Bagian Kedua ditambah 1 (satu) paragraf yakni Paragraf 3 dan diantara Pasal 13 dan Pasal 14 disisipkan 9 (sembilan) Pasal, yakni Pasal 13A sampai dengan Pasal 13I, sehingga berbunyi:

Paragraf 3

IMB

Pasal 13A

Setiap orang pribadi atau badan yang akan mendirikan dan/atau merehabilitasi atau merenovasi bangunan dan/atau prasarana bangunan harus terlebih dahulu mendapat IMB dari Pemerintah Daerah.

Pasal 13B

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 13C

- (1) Untuk memperoleh IMB, pemohon wajib mengajukan permohonan penerbitan IMB secara tertulis kepada Walikota.
- (2) Permohonan izin dapat ditangguhkan atau ditunda apabila:
  - a. Pemerintah Daerah masih memerlukan waktu tambahan untuk pemeriksaan khusus persyaratan konstruksi, instalasi atau kelengkapan bangunan yang direncanakan dalam permohonan;
  - b. Pemerintah Daerah sedang merencanakan revisi rencana induk kota;
  - c. persyaratan belum lengkap dan diberikan kesempatan tambahan kepada pemohon untuk melengkapi permohonan yang diajukan; dan
  - d. setiap orang pribadi atau badan yang membangun Bangunan Gedung melakukan pemasaran dan/atau penjualan Bangunan Gedung sebelum gambar rencana tapak disetujui oleh TABG.
- (3) Penangguhan atau penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat(2), ditetapkan dengan Keputusan Walikota dengan menyebutkan alasan penangguhan atau penundaan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan, penangguhan dan penundaan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Walikota.

#### Pasal 13D

- (1) Untuk bangunan tertentu yang masuk dalam kategori perlu dibahas oleh TABG, dapat diberikan IP setelah pemohon memiliki rencana tapak yang telah disahkan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara penerbitan IP sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dalam Peraturan Walikota.

#### Pasal 13E

Pelaksanaan mendirikan bangunan yang tidak memerlukan IMB meliputi:

- a. jalan umum beserta bangunan pelengkapannya;
- b. bangunan pengairan dan irigasi;
- c. bangunan penunjang yang bersifat sementara;
- d. bangunan gapura dan/atau batas wilayah; dan
- e. Pagar batas pengaman kepemilikan lahan yang berada di tanah yang akan dibangun memiliki ketinggian paling tinggi 1 ½m (satu setengah meter).

#### Pasal 13F

- (1) IMB berlaku selama bangunan tersebut berdiri dan tidak ada perubahan bentuk dan fungsi bangunan.
- (2) IMB dinyatakan tidak berlaku apabila selama jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diterbitkan IMB tidak dilaksanakan pembangunan.
- (3) Apabila selama jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ada kegiatan pembangunan, pemohon dapat mengajukan perpanjangan IMB.
- (4) Perpanjangan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku satu kali untuk jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun.
- (5) Pengajuan perpanjangan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diajukan sebelum jangka waktu berakhir.
- (6) Apabila selama jangka waktu perpanjangan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) belum ada kegiatan pembangunan, pemohon harus mengajukan permohonan baru.

#### Pasal 13G

IMB dinyatakan tidak berlaku dan/atau batal demi hukum apabila:

- a. lokasi izin terkena perencanaan kota;
- b. terdapat pemalsuan data/informasi;
- c. tidak sesuai dengan izin yang diterbitkan baik fungsi maupun luasan bangunan; dan/atau
- d. terdapat sebab lain yang dianggap bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan.

#### Pasal 13H

- (1) Setiap bangunan yang sudah berdiri dan tidak memiliki IMB namun memenuhi persyaratan teknis dan administrasi, dapat diterbitkan IMB.
- (2) Dalam hal bangunan sudah berdiri dan memenuhi persyaratan administrasi namun tidak memenuhi persyaratan teknis dapat diterbitkan IMB dengan dikenakan disinsentif atas bagian bangunan yang melanggar persyaratan teknis.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan teknis dan administrasi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Walikota.

#### Pasal 13I

Pengawasan terhadap pelaksanaan kegiatan pembangunan gedung dilaksanakan oleh SKPD.

4. Pasal 14 dihapus.
5. Pasal 15 dihapus.
6. Pasal 16 dihapus.

7. Ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf a dihapus, huruf b diubah, huruf c dihapus dan huruf f dihapus, ayat (2) dihapus, ayat (3) dihapus, dan diantara ayat (4) dan ayat (5) disisipkan 1 (satu) ayat yakni ayat (4a), ayat (4) dan ayat (5) dihapus, sehingga Pasal 18 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 18

- (1) Bangunan Gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas Bangunan Gedung yang terdiri dari:
- a. dihapus;
  - b. perhitungan dan penetapan KDB, KLB, KDH, KTB dan jumlah lantai;
  - c. dihapus;
  - d. garis sempadan Bangunan Gedung (muka, samping, belakang); dan
  - e. jarak bebas Bangunan Gedung.
  - f. dihapus.
- (2) Dihapus.
- (3) Dihapus.
- (4) Dihapus.
- (4a) KDB, KLB, KDH, KTB, jumlah lantai ditentukan berdasarkan batasan yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi, dan/atau panduan rancang kota.
- (5) Dihapus.
8. Ketentuan Pasal 19 ditambah 2 (dua) ayat yakni ayat (4) dan ayat (5), sehingga Pasal 19 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 19

- (1) Setiap Bangunan Gedung yang dibangun harus memenuhi persyaratan kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/ resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (4) Perhitungan KDB ditentukan sebagai berikut:
  - a. luas lantai dasar Bangunan Gedung dihitung berdasarkan dinding terluar Bangunan Gedung; dan
  - b. KDB dihitung berdasarkan perbandingan luas lantai dasar efektif bangunan terhadap luas lahan efektif dikali 100% (seratus perseratus).
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai perhitungan KDB diatur dalam Peraturan Walikota.

9. Ketentuan Pasal 20 ayat (2) dihapus dan ditambah 3 (tiga) ayat, yakni ayat (3), ayat (4), dan ayat (5), sehingga Pasal 20 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 20

- (1) KLB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan atau resapan air permukaan dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
  - (2) Dihapus.
  - (3) Jumlah lantai hasil penentuan KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan lalu lintas penerbangan.
  - (4) KLB dihitung berdasarkan perbandingan luas seluruh lantai efektif bangunan terhadap luas lahan efektif.
  - (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai perhitungan KLB diatur dalam Peraturan Walikota.
10. Ketentuan Pasal 21 ayat (2) dihapus dan ditambah 2 (dua) ayat yakni ayat (3) dan ayat (4) sehingga Pasal 21 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 21

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan.
  - (2) Dihapus.
  - (3) KDH dihitung berdasarkan perbandingan luas area penghijauan terhadap luas lahan efektif dikali 100% (seratus perseratus).
  - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai teknis perhitungan KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Walikota.
11. Pasal 22 dihapus.

12. Ketentuan Pasal 23 diubah sehingga Pasal 23 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 23

- (1) Ketentuan jarak bebas Bangunan Gedung ditetapkan dengan mempertimbangkan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (2) Penetapan jarak bebas Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah berdasarkan dengan mempertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum.
- (3) Ketentuan jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan:
  - a. GSP, GSB, GSBS, GSBB terhadap jalan;
  - b. GSB terhadap prasarana dan utilitas umum;
  - c. Jarak Bebas Minimal Antar Bangunan lebih dari 4 (empat) lantai;
  - d. GSB pada kawasan tertentu; dan
  - e. GSB pada kawasan khusus.
- (4) GSP, GSB, GSBS, GSBB terhadap jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a terdiri atas:
  - a. GSP, GSB, GSBS, GSBB terhadap jalan; dan
  - b. GSP terhadap jalan tol.
- (5) GSB terhadap prasarana dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b terdiri atas:
  - a. GSB terhadap sungai, anak sungai, dan saluran pembuang di dalam kawasan perkotaan;
  - b. GSB terhadap situ/danau dan tandon air;
  - c. GSB terhadap rel kereta api;
  - d. GSB terhadap jaringan listrik tegangan tinggi;
  - e. GSB terhadap jalur pipa gas; dan
  - f. GSB terhadap menara/tower telekomunikasi.
- (6) Pada bangunan lebih dari 4 (empat) lantai, GSB dihitung berdasarkan jarak GSP ditambah jarak bebas bangunan minimal.
- (7) GSB pada kawasan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d terdiri atas:
  - a. kawasan pusat bisnis kota atau *central business district* (CBD); dan
  - b. kawasan dengan keadaan tertentu.

- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai GSB, GSP, GSBS, GSBB, dan Jarak Bebas antar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Walikota.

13. Ketentuan Pasal 24 diubah sehingga Pasal 24 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 24

- (1) Ketentuan GSB terhadap jalan hanya berlaku untuk bangunan sampai dengan 4 (empat) lantai.
- (2) Ketentuan GSP dan GSB pada persil yang berlokasi di persimpangan dua jalan meliputi:
  - a. pada bangunan yang berorientasi 2 (dua) muka, GSB dan GSP ditetapkan mengikuti aturan lebar Rumija di hadapannya.
  - b. pada bangunan yang berorientasi 1 (satu) muka dengan lebar Rumija di sampingnya sama dan/atau lebih dari 6m (enam meter), hanya berlaku ketentuan GSBS terhadap jalan yang sesuai orientasi bangunan.
- (3) Ketentuan GSB terhadap jalan yang sejajar dengan sungai atau situ, maka garis sempadan yang digunakan adalah sempadan yang terjauh.
- (4) Ketentuan GSBB dan GSBS terhadap jalan untuk bangunan rumah tinggal, toko, ruko dengan jenis bangunan tunggal dan deret meliputi:
  - a. bidang sempadan pada bagian belakang bangunan dapat dimanfaatkan bangunan dengan ketentuan paling banyak setengah lebar kaveling bagian belakang atau seluas paling banyak dua pertiga dari luas bidang GSBB; dan
  - b. bidang sempadan pada bagian samping pada rumah tunggal dapat dimanfaatkan bangunan dengan ketentuan hanya pada salah satu sisi samping bagian rumah atau seluas maksimal sama dengan luas satu sisi bidang GSBS.
- (5) Ketentuan GSB pada jalan yang sejajar jalan tol, mengikuti dengan ketentuan GSB sesuai lebar Rumija jalan yang sejajar dengan jalan tol.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai GSP, GSB, GSBS, dan GSBB terhadap jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5) diatur dalam Peraturan Walikota.

14. Diantara Pasal 24 dan Pasal 25 disisipkan 5 (lima) Pasal, yakni Pasal 24A sampai dengan Pasal 24E, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 24A

- (1) GSB terhadap sungai di dalam kawasan perkotaan terdiri atas:
  - a. GSB terhadap sungai bertanggung; dan
  - b. GSB sungai tidak bertanggung.
- (2) GSB pada anak sungai dan saluran pembuang di dalam kawasan perkotaan ditetapkan oleh Walikota.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai GSB terhadap sungai di dalam kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 24B

- (1) GSB terhadap rel kereta api diatur dengan mempertimbangkan posisi rel kereta api yaitu:
  - a. pada permukaan tanah;
  - b. di atas permukaan tanah;
  - c. di bawah permukaan tanah;
  - d. di jembatan yang melintas sungai dengan bentang lebih dari 10m (sepuluh meter); dan
  - e. di belokan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan GSB terhadap rel kereta api sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 24C

- (1) GSB terhadap jaringan listrik tegangan tinggi terbagi menurut besaran tegangan yaitu:
  - a. SUTT 66KV (Saluran Udara Tegangan Tinggi Enam Puluh Enam Kilo Volt);
  - b. SUTT 150KV (Saluran Udara Tegangan Tinggi Seratus Lima Puluh Kilo Volt);
  - c. SUTET 500KV (Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi Lima Ratus Kilo Volt) Sirkit Tunggal;
  - d. SUTET 500KV (Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi Lima Ratus Kilo Volt) Sirkit Ganda; dan
  - e. Gardu induk.



- (2) Sepanjang jaringan listrik hanya dapat digunakan untuk taman, jalan, areal parkir, bangunan gardu listrik dan bangunan lainnya yang sesuai dengan rencana tata ruang dan tidak membahayakan berdasarkan rekomendasi teknis dari instansi yang membidangi listrik negara.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai GSB terhadap jaringan listrik tegangan tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

#### Pasal 24D

- (1) Ketentuan GSB pada kawasan pusat bisnis sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 ayat (7) huruf a ditetapkan bersama antara Pemerintah Daerah dan Pengembang.
- (2) Ketentuan GSB pada kawasan tertentu hanya diberlakukan untuk bangunan kurang dari 5 (lima) lantai.
- (3) GSB pada kawasan dengan keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (7) huruf b dapat ditetapkan Pemerintah Daerah karena memiliki kondisi tertentu.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai GSB pada pusat bisnis kota dan kawasan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Walikota.

#### Pasal 24E

Pada kawasan khusus sebagaimana dimaksud Pasal 23 ayat (3) huruf e terdapat bangunan dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi, diatur lokasi Bangunan Gedung terletak di luar lingkungan perumahan atau jarak bebas paling sedikit 50m (lima puluh meter) dari jalan umum, jalan kereta api, dan bangunan gedung lain di sekitarnya.

15. Ketentuan Pasal 25 ayat (2) huruf a diubah sehingga Pasal 25 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 25

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan fasilitas/sarana ibadah berupa musholla.
- (2) Dalam penyediaan sarana ibadah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - a. Lokasi penempatan pada daerah yang mudah dilihat masyarakat pengguna dan tidak diperbolehkan berada pada lantai besmen, serta pada daerah utama dilengkapi informasi lokasi penempatan sarana ibadah tersebut.
  - b. Memenuhi kaidah yang disyaratkan sebagai tempat ibadah, (bersih/suci, ada pemisahan antara pria dan wanita dan sebagainya); dan
  - c. Memenuhi syarat teknis baik dari segi sirkulasi udara, penghawaan pencahayaan yang berlaku serta luasan yang memadai.

16. Ketentuan Pasal 27 ayat (1) diubah dan ditambah 1 (satu) ayat, yakni ayat (4), sehingga Pasal 27 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 27

- (1) Persyaratan penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 disesuaikan dengan arsitektur yang bercirikan khas daerah.
- (2) Penampilan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, \ \ dan lingkungan yang ada disekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Pemerintah Daerah dapat menetapkan kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah memperhatikan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (4) Ketentuan mengenai persyaratan penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

17. Diantara Pasal 29 dan Pasal 30 disisipkan 6 (enam) Pasal, yakni Pasal 29A sampai dengan Pasal 29F, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 29A

Persyaratan tata ruang dalam Bangunan Gedung meliputi:

- a. lantai besmen;
- b. lantai dasar;
- c. lantai atas; dan
- d. rongga atap atau lantai atap.

Pasal 29B

- (1) Tata ruang besmen dapat digunakan untuk ruang kegiatan selain hunian dengan memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, sirkulasi udara dan penerangan, serta kenyamanan.
- (2) Untuk mencegah banjir ke dalam besmen perlu dibuat penahan dan saluran pembuangan air, serta sistem pompa air.
- (3) Besmen harus dilengkapi dengan sistem proteksi kebakaran.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata ruang besmen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 29C

- (1) Pada lantai dasar harus disediakan pintu keluar darurat yang langsung ke ruang luar Bangunan Gedung.
- (2) Lantai dasar Bangunan Gedung selain fungsi rumah tinggal harus menyediakan:
  - a. pintu keluar darurat dari tangga eksit ke pintu keluar tangga yang melalui lobi;
  - b. ruang kontrol kebakaran (pusat pengendali kebakaran); dan
  - c. aksesibilitas dan fasilitas untuk penyandang cacat, orang lanjut usia, dan ibu menyusui.
- (3) Aksesibilitas dan fasilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c antara lain berupa:
  - a. kamar mandi;
  - b. ram;
  - c. jalur pemandu pada lantai sebagai penunjuk arah;
  - d. lif harus bisa diakses oleh penyandang cacat dan/atau lif tangga; dan
  - e. ruang laktasi.

#### Pasal 29D

- (1) Setiap lantai bangunan yang berada di atas lantai dasar dinyatakan sebagai lantai atas termasuk mezanin dan rongga atap.
- (2) Lantai mezanin dapat berada diantara lantai dasar dan/atau lantai atas dengan lantai di atasnya kecuali rongga atap.
- (3) Mezanin harus bersifat terbuka, atau bila ber dinding tinggi dinding paling tinggi 1,2m (satu koma dua meter).
- (4) Dalam hal terdapat bukaan jendela pada mezanin, tampak muka bangunan harus berkesan tetap sesuai dengan ketentuan batasan ketinggian bangunan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai mezanin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Walikota.

#### Pasal 29E

- (1) Ketinggian ruang pada lantai dasar disesuaikan dengan fungsi ruang dan arsitektur Bangunan Gedungnya.
- (2) Ketinggian lantai pada lantai dasar bangunan diatur berdasarkan:
  - a. jumlah lantai bangunan 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) lantai;
  - b. jumlah lantai bangunan 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan) lantai;
  - c. jumlah lantai bangunan 9 (sembilan) sampai dengan 18 (delapan belas) lantai; dan
  - d. jumlah lantai lebih dari 18 (delapan belas) lantai.
- (3) Ketinggian bangunan dihitung berdasarkan jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai ketinggian lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Walikota.

#### Pasal 29F

- (1) Ruang utilitas umum di atas atap (*penthouse*) pada Bangunan Gedung, hanya dapat dibangun apabila digunakan sebagai ruangan untuk melindungi alat-alat, mekanikal, elektrikal, tangki air, cerobong (*shaft*) dan fungsi lain sebagai ruang pelengkap bangunan.

- (2) Pada bagian atap Bangunan Gedung diperkenankan untuk menyediakan landasan helikopter (*helipad*) sesuai keperluan.
- (3) Perencanaan dan pemanfaatan landasan helikopter (*helipad*) harus mendapat persetujuan dari SKPD yang membidangi bangunan berdasarkan pertimbangan TABG.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai ruang utilitas umum dan penyediaan landasan helikopter (*helipad*) di atas atap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dalam Peraturan Walikota.

18. Ketentuan Pasal 30 ayat (2) ditambah 1 (satu) huruf yakni huruf j, sehingga Pasal 30 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 30

- (1) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana luar Bangunan Gedung.
- (2) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan;
  - b. persyaratan ruang sempadan Bangunan Gedung;
  - c. persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan;
  - d. ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
  - e. daerah hijau pada bangunan;
  - f. tata tanaman;
  - g. sirkulasi dan fasilitas parkir;
  - h. pertandaan(*signage*);
  - i. pencahayaan ruangleuar bangunan gedung; dan
  - j. Persyaratan Bangunan Gedung Hijau.

19. Diantara ayat (1) dan ayat (2) Pasal 33 disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (1a) dan ditambah 3 (tiga) ayat, yakni ayat (3), ayat (4), dan ayat (5), sehingga Pasal 33 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 33

(1) Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) huruf c berupa kebutuhan besmen dan besaran KTB ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan Daerah.

(1.a.) Perhitungan KTB ditentukan sebagai berikut:

- a. dalam perhitungan KTB yang telah ditetapkan sesuai rencana kota, dihitung berdasarkan garis sumbu (*as*) dinding terluar besmen;
- b. pada besmen kesatu, KTB sama dengan KDB yang digunakan;
- c. pada besmen kedua dan seterusnya, KTB dapat lebih luas dari besmen kesatu, namun tetap sesuai dengan perhitungan KTB maksimal yang ditetapkan sesuai rencana kota; dan
- d. KTB dihitung berdasarkan perbandingan luas tapak besmen maksimum dengan luas lahan efektif.

(2) Untuk penyediaan ruang terbuka hijau pekarangan yang memadai, lantai besmen pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan diatas tanah dan atap besmen kedua harus berkedalaman paling rendah 2 m (dua meter) dari permukaan tanah.

(3) Kedalaman besmen diatur sebagai berikut:

- a. dalam hal lokasi yang dimohon belum dilengkapi dengan jaringan prasarana air bersih perpipaan atau menggunakan sumber air tanah, kedalaman besmen tidak boleh melebihi batas muka air tanah atau sesuai dengan kajian muka air tanah;
- b. dalam hal lokasi yang telah memiliki jaringan prasarana air bersih perpipaan dan tidak menggunakan sumber air tanah, maka kedalaman besmen dapat tidak mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf a; dan
- c. dalam hal lokasi yang telah memiliki jaringan prasarana air bersih dan menggunakan sumber air tanah, kedalaman besmen mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf a.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai perhitungan KTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1a) diatur dalam Peraturan Walikota.
- (5) Pemanfaatan ruang di dalam bumi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

20. Ketentuan Pasal 34 ayat (1) dan ayat (2) diubah, sehingga Pasal 34 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 34

- (1) Daerah hijau pada bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) huruf e dapat berupa taman atap dan/atau taman pada sisi Bangunan Gedung.
- (2) Ketentuan teknis daerah hijau pada bangunan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

21. Ketentuan Pasal 36 ditambah 1 (satu) ayat yakni ayat (4), sehingga Pasal 36 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 36

- (1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai standar teknis yang ditetapkan.
- (2) Sirkulasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 30 ayat (2) huruf g harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal Bangunan Gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.
- (3) Fasilitas parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) huruf g tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sirkulasi dan fasilitas parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Walikota.

22. Diantara Pasal 38 dan Pasal 39 disisipkan 1 (satu) Pasal, yakni Pasal 38A, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 38A

- (1) Setiap pendirian Bangunan Gedung baru dengan ketinggian lebih dari 4 (empat) lantai wajib memenuhi persyaratan Bangunan Gedung Hijau.
  - (2) Terhadap daerah perencanaan yang terdiri dari Bangunan Gedung dengan fungsi yang berbeda maka perencanaan teknis Bangunan Gedung Hijau harus mengacu pada fungsi dari setiap Bangunan Gedung.
  - (3) Ketentuan teknis mengenai Bangunan Gedung Hijau dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
23. Ketentuan Pasal 44 ayat (1) diubah, ayat (2) diubah, Di antara ayat (3) dan ayat (4) disisipkan 1 (satu) ayat yakni ayat (3a), ayat (4) diubah, ayat (6) diubah, ayat (8) diubah ayat (9) diubah, sehingga Pasal 44 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 44

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



- (3) Setiap Bangunan Gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan Sistem Proteksi Pasif dengan mengikuti standar nasional tatacara perencanaan Sistem Proteksi Pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung, dan tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan keluar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung.
- (3a) Setiap Bangunan Gedung bertingkat untuk fungsi hunian dan non-hunian harus memiliki tempat berlindung sementara untuk kondisi darurat di dalam bangunan.
- (4) Persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi:
  - a. perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran; dan
  - b. perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan sesuai dengan standar nasional tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung dan standar nasional tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung.
- (5) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah keluar dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan standar nasional tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada Bangunan Gedung.
- (6) Persyaratan komunikasi dalam Bangunan Gedung sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan keluar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Persyaratan instalasi bahan bakar gas meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

- (8) Setiap Bangunan Gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen Proteksi Kebakaran Bangunan Gedung dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai tempat berlindung sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3a) diatur dalam Peraturan Walikota.

24. Pasal 52 ayat (5) dihapus sehingga Pasal 52 berbunyi:

Pasal 52

- (1) Sistem air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke dalam sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.
- (3) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (4) Persyaratan penyaluran air hujan harus mengikuti ketentuan standar nasional Sistem plambing 2000, standar nasional Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, standar nasional Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, dan standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung atau standar baku dan/atau pedoman terkait.
- (5) Dihapus.

25. Diantara ayat (1) dan ayat 2 (dua) Pasal 61 disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (1a), dan ditambah 2 (dua) ayat, yakni ayat (7), dan ayat (8) sehingga Pasal 61 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 61

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- (1a) Persyaratan teknis fasilitas dan prasarana aksesibilitas pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pintu;
  - b. ram;
  - c. tangga;
  - d. lif;
  - e. lif tangga;
  - f. toilet;
  - g. jalur pemandu; dan
  - h. tempat parkir.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam Bangunan Gedung, akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Bangunan Gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus.
- (4) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu yang dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah pengguna Bangunan Gedung.
- (5) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.

- (6) Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi Bangunan Gedung dan persyaratan lingkungan Bangunan Gedung.
  - (7) Ketentuan mengenai fasilitas dan aksesibilitas termasuk untuk penyandang cacat dan lansia sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai koridor sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Walikota.
26. Diantara ayat (2) dan ayat (3) Pasal 62 disisipikan 2 (dua) ayat, yakni ayat (2a) dan ayat (2b), dan ditambah 1 (satu) ayat yakni ayat (6), sehingga Pasal 62 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 62

- (1) Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung berupa tangga, ram, lif, tangga berjalan atau lantai berjalan.
- (2) Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi Bangunan Gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan pengguna Bangunan Gedung.
- (2a) Ram pada Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan sesuai penggunaan untuk manusia dan jalur kendaraan.
- (2b) Dinding terluar Ram pada bagian luar Bangunan Gedung dihitung sebagai dinding terluar Bangunan Gedung.
- (3) Bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan lif penumpang.
- (4) Setiap Bangunan Gedung yang memiliki lif penumpang harus menyediakan lif khusus kebakaran, atau lif penumpang yang dapat difungsikan sebagai lif kebakaran yang dimulai dari lantai dasar Bangunan Gedung.
- (5) Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti standar nasional tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung.

- (6) Ketentuan teknis mengenai tangga, ram, lif, tangga berjalan atau lantai berjalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

27. Diantara Pasal 62 dan Pasal 63 disisipkan 1 (satu) Pasal, yakni Pasal 62A, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 62A

- (1) Setiap bangunan harus menyediakan jaringan instalasi bahan bakar gas.
- (2) Jenis, jumlah, ukuran dan konstruksi jaringan instalasi bahan bakar gas harus berdasarkan fungsi Bangunan Gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan pengguna Bangunan Gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai jaringan instalasi bahan bakar gas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

28. Ketentuan Pasal 78 ayat (1) diubah dan ditambah 1 (satu) ayat, yakni ayat (6) sehingga Pasal 78 berbunyi:

Pasal 78

- (1) Perencanaan teknis Bangunan Gedung dirancang oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi dibidangnya sesuai dengan klasifikasinya dan menguasai ketentuan mengenai penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah.
- (2) Penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. perencana arsitektur;
  - b. perencana struktur;
  - c. perencana mekanikal;
  - d. perencana elektrikal;
  - e. perencana pemipaan (plumber);
  - f. perencana proteksi kebakaran; dan
  - g. perencana tata lingkungan.
- (3) Pemerintah Daerah dapat menetapkan jenis Bangunan Gedung yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada

ayat (1) yang diatur dalam Peraturan Walikota.

- (4) Lingkup layanan jasa perencanaan teknis Bangunan Gedung meliputi:
    - a. penyusunan konsep perencanaan;
    - b. prarencana;
    - c. pengembangan rencana;
    - d. rencana detail;
    - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
    - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
    - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung; dan
    - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan Bangunan Gedung.
  - (5) Perencanaan teknis Bangunan Gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis Bangunan Gedung.
  - (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai klasifikasi dan penguasaan ketentuan penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.
29. Ketentuan Pasal 88 ayat (3) diubah, dan ditambah 1 (satu) ayat yakni ayat (7), sehingga Pasal 88 berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 88

- (1) Penerbitan SLF Bangunan Gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/pengguna Bangunan Gedung, untuk Bangunan Gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan SLF Bangunan Gedung yang telah pernah memperoleh SLF.
- (2) SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.
- (3) SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, sampai dengan Pasal 10.

- (4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
- a. pada proses pertamakali SLF Bangunan Gedung:
    - 1) kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
    - 2) kesesuaian data aktual dengan data dalam IMB dan/atau dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung; dan
    - 3) kepemilikan dokumen IMB.
  - b. Pada proses perpanjangan SLF Bangunan Gedung:
    - 1) kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung;
    - 2) kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
    - 3) kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB.
- (5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
- a. pada proses pertamakali SLF Bangunan Gedung:
    - 1) kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk *asbuilt drawings*, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik dan dokumen ikatan kerja; dan
    - 2) pengujian lapangan (*onsite*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis akurat sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

b. pada proses perpanjangan SLF Bangunan Gedung:

- 1) kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil pemeriksaan berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana bangunan gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan.
  - 2) Pengujian lapangan (*onsite*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada struktur, komponen konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknis akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas, arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- (6) Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat(4) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan pemeriksaan berkala.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

30. Ketentuan Pasal 114 ayat (1) diubah, sehingga Pasal 114 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 114

- (1) Masa kerja TABG ditetapkan 1 (satu) tahun.
- (2) Masa kerja TABG dapat diperpanjang sebanyak-banyaknya 2 (dua) kalimasa kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1).



31. Diantara Pasal 114 dan Pasal 115 disisipkan 1 (satu) Pasal yakni Pasal 114A, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 114A

- (1) Pembentukan TABG dilakukan oleh Panitia Seleksi.
- (2) Keanggotaan TABG diseleksi melalui uji kepatutan dan kelayakan.
- (3) Panitia Seleksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan Panitia Seleksi dan uji kepatutan dan kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dalam Peraturan Walikota.

32. Ketentuan Pasal 115 diubah, sehingga Pasal 115 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 115

- (1) Biaya operasional TABG dibebankan pada APBD.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Peraturan Walikota.

33. Ketentuan Pasal 140 diubah, sehingga Pasal 140 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 140

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 7 ayat (2), Pasal 11, Pasal 13A dan Pasal 13C dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp.50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pelanggaran.

34. Diantara Pasal 140 dan Pasal 141 disisipkan 1 (satu) Pasal yakni Pasal 140A, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 140A

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna Bangunan Gedung yang merubah fungsi bangunan tidak sesuai dengan IMB, dapat dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pelanggaran.

35. Pasal 141 dihapus.

36. Ketentuan Pasal 142 ayat (2) diubah, sehingga Pasal 142 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 142

- (1) Dalam hal bangunan gedung yang sudah memiliki IMB namun tidak sesuai dan/atau tidak memenuhi persyaratan tata bangunan dan keandalan Bangunan Gedung sebagaimana ditentukan dalam peraturan ini, Bangunan Gedung tersebut perlu dilakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap.
- (2) Dalam hal Bangunan Gedung yang sudah memiliki IMB namun tidak memiliki SLF, secara bertahap perlu mengajukan permohonan SLF.
- (3) Pemberlakuan IMB dan SLF Bangunan Gedung dinyatakan sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini.

37. Diantara Pasal 142 dan Pasal 143 disisipkan 2 (dua) Pasal, yakni Pasal 142A dan Pasal 142B sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 142A

Setiap Bangunan Gedung yang telah menyediakan fasilitas/sarana ibadah berupa musholla yang berada pada lantai besmen wajib menyesuaikan/memindahkan ke tempat yang mudah dilihat masyarakat sesuai ketentuan Peraturan Daerah ini paling lama 12 (dua belas) bulan setelah Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 142B

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku:

- a. Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 Nomor 14, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 1411) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

- b. Semua Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 Nomor 14, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 1411) dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti berdasarkan Peraturan Daerah ini.
- c. Peraturan pelaksana dari Peraturan Daerah ini harus ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal II

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tangerang Selatan.  
Pada tanggal 24 Agustus 2015.

WALIKOTA  
TANGERANG SELATAN,

**ttd/cap**

**AIRIN RACHMI DIANY**

Diundangkan di Tangerang Selatan.  
pada tanggal 11 September 2015.

Pt. SEKRETARIS DAERAH  
KOTA TANGERANG SELATAN,

**ttd/cap**

**MUHAMAD**

LEMBARAN DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN TAHUN 2015 NOMOR 6.  
NOREG PERATURAN DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN, BANTEN:  
(6)/(2015).

Salinan Sesuai Dengan Aslinya  
Kepala Bagian Hukum,

**ttd/cap**

**ADE IRIANA, SH.**

Pembina Tk. I IV/b

Nip. 19620113 199703 1 001

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN  
NOMOR 6 TAHUN 2015  
TENTANG  
PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH  
NOMOR 5 TAHUN 2013 TENTANG BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung telah mengatur proses penyelenggaraan Bangunan Gedung yang di dalamnya berisi ketentuan, meliputi aspek fungsi Bangunan Gedung, aspek persyaratan Bangunan Gedung, aspek hak dan kewajiban pemilik dan pengguna Bangunan Gedung dalam tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung, aspek peran masyarakat, aspek pembinaan oleh pemerintah, aspek sanksi, aspek ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup. Namun dalam seiring dinamika pembangunan di Kota Tangerang Selatan dalam pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung terdapat ketentuan pokok yang belum tercantum dalam perda tersebut. Mengingat pentingnya pencantuman beberapa ketentuan agar pelaksanaan penyelenggaraan Bangunan Gedung mencapai ideal sesuai dengan pertimbangan teknis oleh Tim Ahli Bangunan Gedung, maka perlu dilakukan perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung.

Selain itu, dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung terdapat proses terkait penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan. Sebelumnya telah ada Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Dan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan, namun dengan terbitnya Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2014 tentang Retribusi Daerah beberapa pasal terkait retribusi yang termuat dalam Peraturan daerah Nomor 14 Tahun 2011 dihapuskan. Maka untuk efisiensi penerapan peraturan perundang-undangan, sisa pasal yang terdapat pada Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 dimasukkan ke dalam Peraturan Daerah tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung.

Dalam proses perubahan Peraturan Daerah ini terdapat beberapa acuan sebagai dasar hukum antara lain Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Pemerintah Nomor 36 2005 tentang Bangunan gedung, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor:30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan, dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 26/PRT/M/2008 tentang Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung.

Muatan materi dalam perubahan Peraturan Daerah ini antara lain penambahan materi mengenai Ijin Mendirikan Bangunan; Intensitas Bangunan yang memuat KDB, KLB, KDH, dan KTB; ketentuan mengenai GSB dan Jarak Bebas Bangunan; Bangunan Gedung Hijau; ketentuan mengenai Fasilitas dan Aksesibilitas Bangunan Gedung; ketentuan Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung; dan ketentuan mengenai TABG. Muatan materi tersebut adalah hasil penyesuaian dengan peraturan yang telah dikeluarkan melalui Peraturan Menteri dan hasil analisa sehingga memunculkan muatan materi atributif atau bersifat muatan lokal. Selain itu terdapat penyesuaian struktur dan penghapusan pasal-pasal yang duplikasi dari pasal yang lain.

Berdasarkan pertimbangan diatas, maka perlu dilakukan perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung dan penyempurnaan perubahan terhadap beberapa pasal lainnya dalam Peraturan Daerah tersebut.

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

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal I

#### Angka 1

##### Pasal 1

Cukup jelas.

#### Angka 2

##### Pasal 8

Cukup jelas.

#### Angka 3

##### Pasal 13A

Cukup jelas.

##### Pasal 13B

Cukup jelas.

##### Pasal 13C

Cukup jelas.

##### Pasal 13D

Yang dimaksud bangunan tertentu adalah bangunan sesuai dengan criteria pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung.

##### Pasal 13E

###### Huruf a

Yang dimaksud bangunan pelengkap jalan umumnya itu trotoar, pedestrian, dan saluran limpasan air hujan atau drainase.

###### Huruf b

Cukup jelas.

###### Huruf c

Yang dimaksud bangunan penunjang yang bersifat sementara yaitu bangunan tidak permanen untuk penunjang pembangunan bangunan gedung seperti dirkesi kit, kantor pembangunan sementara, dan papan nama bangunan.

Huruf d

Yang dimaksud bangunan gapura dan/atau batas wilayah yaitu bangunan yang menunjukkan perbatasan antara Kota Tangerang Selatan dengan kota tetangga lainnya.

Huruf e

Cukup jelas.

Pasal 13F

Cukup jelas.

Pasal 13G

Cukup jelas.

Pasal 13H

Cukup jelas.

Pasal 13I

Cukup jelas.

Angka 4

Pasal 14

Cukup jelas.

Angka 5

Pasal 15

Cukup jelas.

Angka 6

Pasal 16

Cukup jelas.

Angka 7

Pasal 18

Cukup jelas.

Angka 8

Pasal 19

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait antara lain di dalam Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan, Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang, Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi Peraturan Walikota tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Perhitungan KDB

$$\text{KDB} = \frac{\text{Luas Lantai Dasar Bangunan} \times 100\%}{\text{Luas Lahan Efektif}}$$

Ayat (5)

Cukup jelas.

Angka 9

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Perhitungan KLB

$$\text{KLB} = \frac{\text{Luas Seluruh Lantai Efektif Bangunan}}{\text{Luas Lahan Efektif}}$$

Ayat (5)

Cukup jelas.



Angka 10

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Perhitungan KDH

$$\text{KDH} = \frac{\text{Luas Area Penghijauan} \times 100\%}{\text{Luas Lahan Efektif}}$$

Ayat (4)

Cukup jelas.

Angka 11

Pasal 22

Cukup jelas.

Angka 12

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud Kawasan tertentu merupakan kawasan pusat bisnis kota atau *central business district* (CBD).

Huruf e

Yang dimaksud Kawasan khusus merupakan kawasan yang berisi bangunan dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat resiko bahaya yang tinggi.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

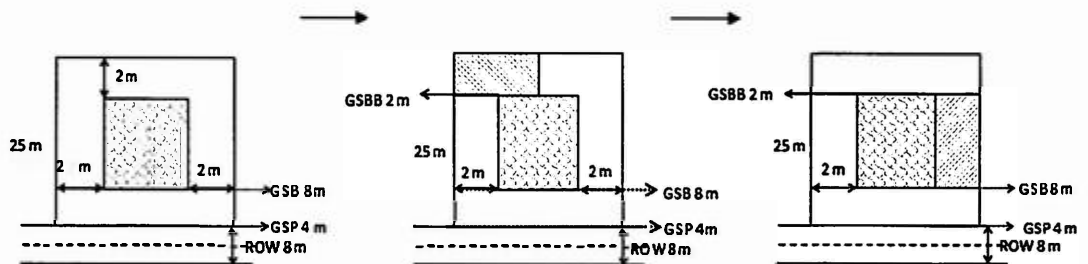
Ayat (8)

Cukup jelas.

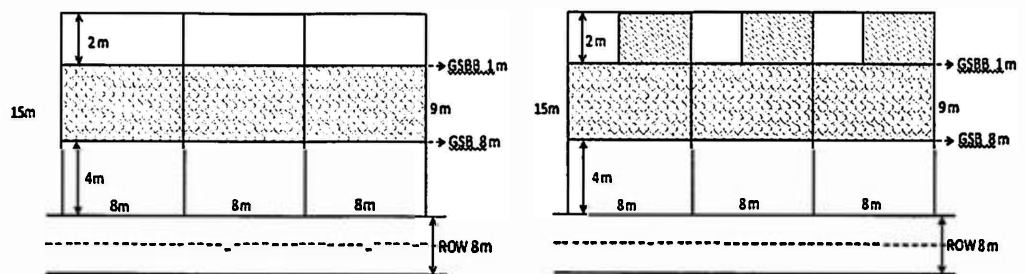
Angka 13

Pasal 24

Huruf a



Huruf b



Angka 14

Pasal 24A

Cukup jelas.

Pasal 24B

Cukup jelas.

Pasal 24C

Cukup jelas.

Pasal 24D

Cukup jelas.

Pasal 24F

Cukup jelas.

Angka15

Pasal 25

Cukup jelas.

Angka16

Pasal 27

Cukup jelas.

Angka 17

Pasal 29A

Cukup jelas.

Pasal 29B

Cukup jelas.

Pasal 29C

Cukup jelas.

Pasal 29D

Cukup jelas.

Pasal 29E

Cukup jelas.

Pasal 29F

Cukup jelas.

Angka18

Pasal 30

Cukup jelas.

Angka 19

Pasal 33

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (1.a)

Perhitungan KTB

$$KTB = \frac{\text{Luas Tapak Besmen Tertuas}}{\text{Luas Lahan Efektif}}$$

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi antara lain Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri yang diperintahkan oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.

Angka 20

Pasal 34

Cukup jelas.

Angka21

Pasal 36

Cukup jelas.

Angka22

Pasal 38A

Cukup jelas.

Angka23

Pasal44

Cukup jelas.

Angka24

Pasal52

Cukup jelas.

Angka 25

Pasal 61

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (1.a)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Ram merupakan bidang miring pengganti tangga yang landai sehingga memungkinkan pengguna kursi roda, serta orang-orang yang mendorong kereta bayi, kereta, atau benda beroda lain, agar pengguna benda beroda lebih mudah untuk terakses kedalam sebuah bangunan.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Lif tangga merupakan tangga berjalan otomatis atau eskalator.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Jalur pemandu merupakan jalur yang memandu penyandang cacat untuk berjalan dengan memanfaatkan tekstur.

Huruf h

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Angka 26

Pasal 62

Cukup jelas.

Angka 27

Pasal 62A

Cukup jelas.

Angka 28

Pasal 78

Cukup jelas.

Angka 29

Pasal 88

Cukup jelas.

Angka30

Pasal 114

Cukup jelas.

Angka 31

Pasal 114A

Cukup jelas.

Angka32

Pasal 115

Cukup jelas.

Angka33

Pasal 140

Cukup jelas.

Angka 34

Pasal 140A

Cukup jelas.

Angka35

Pasal 141

Cukup jelas.

Angka36

Pasal 142

Cukup jelas.

Angka37

Pasal 142A

Cukup jelas.

Pasal 142B

Cukup jelas.

Pasal II

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN NOMOR 63