

**PERATURAN DAERAH KOTA BATAM**  
**NOMOR 2 TAHUN 2011**  
**TENTANG : BANGUNAN GEDUNG**

SALINAN  
OLEH : WALIKOTA BATAM  
NOMOR : 2 TAHUN 2011  
TANGGAL : 28 APRIL 2011  
SUMBER : LD 2011/2; TLD NO. 72

WALIKOTA BATAM,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk mendirikan bangunan gedung agar sesuai persyaratan administratif dan persyaratan teknis serta pembangunan yang berwawasan lingkungan, perlu dilakukan penataan dan penertiban bangunan dalam wilayah Kota Batam;
  - b. bahwa untuk menata pembangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dan Pembangunan yang berwawasan lingkungan perlu dilakukan Penertiban dan Penataan Bangunan dalam wilayah Kota Batam;
  - c. bahwa dalam rangka menjamin keselamatan masyarakat dan guna tercapainya keserasian dan kelestarian lingkungan, dipandang perlu adanya penertiban dan pengaturan atas kegiatan mendirikan, memanfaatkan dan merobohkan bangunan;
  - d. bahwa dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan dan permukiman, perlu adanya pengaturan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas oleh pengembang yang dapat diserahkan kepada Pemerintah Kota untuk keberlanjutan pengelolaannya;
  - e. bahwa Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2002 tentang Ketentuan Bangunan Kota Batam perlu disesuaikan dengan ketentuan tentang bangunan gedung yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;

- f. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e di atas, maka perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
  3. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
  4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
  5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
  6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670);
  7. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
  8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
  9. Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Palalawan, Kabupaten Rokan Hulu, kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 181, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3902) sebagaimana terakhir diubah Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Palalawan, Kabupaten Rokan Hulu, kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4880);
  10. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

11. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
12. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
13. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 125 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844) ;
14. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
15. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
16. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
17. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 69);
18. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1986 tentang Izin Usaha Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3352) ;
20. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik

- Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
23. 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);
  24. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
  25. Peraturan Pemerintah Nomor 15 tahun 2005 tentang Jalan Tol sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 88, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5019);
  26. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2005 tentang Sistem Pengembangan Air Minum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4490);
  27. 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) ;
  28. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
  29. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
  30. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
  31. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
  32. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);

33. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2004-2011 (Lembaran Daerah Kota Batam Tahun 2004 Nomor 52 Seri E);
34. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2007 tentang Sistem Keamanan Melalui Kamera Pengaman Di Objek Vital, Fasilitas Umum dan Kawasan Tertentu (Lembaran Daerah Kota Batam Tahun 2007 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kota Batam Nomor 43);
35. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 12 Tahun 2007 tentang Pembentukan Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kota Batam (Lembaran Daerah Kota Batam Tahun 2007 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Kota Batam Nomor 51);
36. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 6 Tahun 2009 tentang Menara Telekomunikasi di Kota Batam (Lembaran Daerah Kota Batam Tahun 2009 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kota Batam Nomor 62);
37. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2010 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kota Batam (Lembaran Daerah Kota Batam Tahun 2010 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Batam Nomor 67).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BATAM

dan

WALIKOTA BATAM

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA BATAM TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

## BAB I KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Kota adalah Kota Batam.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Batam.
3. Walikota adalah Walikota Batam.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Batam.

5. Dinas adalah Dinas Tata Kota Kota Batam.
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 risiko 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 (dulu dinamakan bangun-bangunan) 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 tata ruang wilayah kota (RTRWK) adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kota Batam yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
  19. Rencana detail tata ruang kawasan perkotaan (RDTRKP) adalah penjabaran dari rencana tata ruang wilayah Kota Batam ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
  20. Rencana tata bangunan dan lingkungan (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.
  21. Kavling/pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Kota dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
  22. Keterangan rencana kota (K RK) adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kota pada lokasi tertentu.
  23. Garis sempadan bangunan adalah garis pada kavling yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
  24. Izin mendirikan bangunan gedung (IMB) adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
  25. Permohonan izin mendirikan bangunan (PIMB) gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Kota untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
  26. Retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung atau retribusi IMB adalah dana yang dipungut oleh Pemerintah Kota atas pelayanan yang diberikan dalam rangka pembinaan melalui penerbitan IMB untuk biaya pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan proses penerbitan IMB.

27. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung kepada Pemerintah Kota.
28. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
29. 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.
30. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.
31. Koefisien dasar bangunan (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.
32. Koefisien lantai bangunan (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.
33. Koefisien daerah hijau (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.
34. Koefisien tapak basemen (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.
35. Tinggi bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, di tempat bangunan gedung tersebut didirikan sampai dengan titik puncak bangunan.
36. Peil lantai dasar bangunan adalah ketinggian lantai dasar yang diukur dari titik referensi tertentu yang ditetapkan.
37. 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.
38. Dokumen rencana teknis pembongkaran (RTB) adalah rencana teknis pembongkaran bangunan gedung dengan memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang disetujui Pemerintah Kota dan dilaksanakan secara tertib agar terjaga keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.

39. Tim ahli bangunan gedung (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.
40. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
41. Persetujuan rencana teknis adalah pernyataan tertulis tentang telah dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung yang telah dinilai/dievaluasi.
42. 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.
43. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
44. Sertifikat laik fungsi bangunan gedung (SLF) adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.
45. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
46. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
47. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya;
48. 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.
49. 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.
50. 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.
  51. Dengar pendapat publik adalah *forum* dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat berupa masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah Kota dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
  52. 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.
  53. 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.
  54. Pengaturan adalah penyusunan dan pelembagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
  55. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran serta penyelenggara bangunan gedung dan aparat Pemerintah Kota dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
  56. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
  57. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan, secara visual mengukur, dan mencatat nilai indikator, gejala, atau kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrikal), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian, atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
  58. 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 elektrikal), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian atau

- penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
59. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli bangunan gedung berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung oleh Pemerintah Kota.
  60. Analisis mengenai dampak lingkungan (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.
  61. Upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL) adalah kajian mengenai identifikasi dampak-dampak dari suatu rencana usaha dan/atau kegiatan yang tidak wajib dilengkapi dengan AMDAL.
  62. Fasilitas parkir adalah lokasi yang ditentukan sebagai tempat pemberhentian kendaraan yang tidak bersifat sementara untuk melakukan kegiatan pada suatu kurun waktu.
  63. Satuan ruang parkir (SRP) adalah ukuran luas efektif untuk meletakkan kendaraan (mobil penumpang, bus/truk, atau sepeda motor), termasuk ruang bebas dan lebar buka pintu;
  64. Fasilitas Sosial/ Fasilitas Umum yang selanjutnya disingkat fasos/fasum adalah fasilitas yang terdapat pada kawasan atau daerah perumahan dan permukiman yang diperuntukkan/dibangun/disediakan untuk kepentingan umum yang meliputi prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman.

## Bagian Kedua Asas, Tujuan, dan Ruang Lingkup

### Pasal 2

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

### Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:

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

### Pasal 4

Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung,

penyelenggaraan bangunan gedung, tim ahli bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung di daerah lokasi bencana, rumus penghitungan retribusi IMB, peran masyarakat, pembinaan, sanksi dan denda, penyidikan, ketentuan lainnya, ketentuan peralihan dan ketentuan penutup.

## BAB II FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

### Bagian Pertama Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 5

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung fungsi bangunan gedung harus mengikuti antara lain: fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (2) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun dan rumah tinggal sementara.
- (3) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan mesjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara dan bangunan kelenteng.
- (4) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, bangunan gedung tempat penyimpanan dan kegiatan usaha lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, olahraga dan bangunan gedung pelayanan umum.
- (6) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum.
- (7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

Bagian Kedua  
Prasarana Bangunan Gedung

Pasal 6

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dapat dilengkapi prasarana bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan kinerja bangunan gedung.
- (2) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. Konstruksi pembatas/penahan/pengaman berupa pagar, tanggul/*retaining wall*, turap batas kavling/persil;
  - b. Konstruksi penanda masuk lokasi berupa gapura dan gerbang termasuk gardu/pos jaga;
  - c. Konstruksi perkerasan berupa jalan, lapangan upacara, lapangan olah raga terbuka;
  - d. Konstruksi penghubung berupa jembatan, *box culvert*, jembatan penyeberangan (*sky walk*);
  - e. Konstruksi kolam/*reservoir* bawah tanah berupa kolam renang, kolam pengolahan air, *reservoir* bawah tanah;
  - f. Konstruksi menara berupa menara antena, menara *reservoir*, cerobong;
  - g. Konstruksi monumen berupa tugu, patung, kuburan;
  - h. Konstruksi instalasi/gardu berupa antara lain: instalasi listrik, instalasi telepon/komunikasi, instalasi air bersih, instalasi gas, instalasi pengolahan ;
  - i. Konstruksi reklame/papan nama berupa *billboard*, papan iklan, *videotron*, papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar);
- (3) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah konstruksi yang berada menuju/pada lahan bangunan gedung atau kompleks bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai prasarana bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

Bagian Ketiga  
Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 7

- (1) Fungsi bangunan gedung di wilayah kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan:
- a. klasifikasi tingkat kompleksitas meliputi bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana, dan bangunan gedung khusus;
  - b. klasifikasi tingkat permanensi meliputi bangunan gedung darurat atau sementara, bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung permanen;

- c. klasifikasi tingkat risiko kebakaran meliputi bangunan gedung tingkat risiko kebakaran rendah, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran tinggi;
  - d. klasifikasi zonasi gempa bumi Kota Batam termasuk sebagaimana ditetapkan instansi yang berwenang (SNI);
  - e. klasifikasi lokasi meliputi bangunan gedung di lokasi renggang, bangunan gedung di lokasi sedang, dan bangunan gedung di lokasi padat;
  - f. klasifikasi ketinggian meliputi bangunan gedung bertingkat rendah, bangunan gedung bertingkat sedang dan bangunan gedung bertingkat tinggi; dan
  - g. klasifikasi kepemilikan meliputi bangunan gedung milik negara, bangunan gedung milik perorangan dan bangunan gedung milik badan usaha.
- (2) Tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. bangunan gedung sederhana berupa bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana;
  - b. bangunan gedung tidak sederhana berupa bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi tidak sederhana; dan
  - c. bangunan gedung khusus berupa bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.
- (3) Tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
  - b. bangunan semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 20 (dua puluh) tahun; dan
  - c. bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.
- (4) Tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
- a. 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 6 dan 7;
  - b. 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;

- c. 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
  - d. angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf c mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Zonasi gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d termasuk sebagaimana ditetapkan instansi yang berwenang (SNI) yang dapat dirinci dengan mikro zonasi pada kawasan-kawasan dalam wilayah kota.
- (6) Tingkat kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi:
- a. bangunan gedung di lokasi renggang (KDB 30% s/d 45%) yang terletak di daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan dan/atau sebagaimana diatur dalam RTRW Kota Batam;
  - b. bangunan gedung di lokasi sedang (KDB 45% s/d 60%) yang terletak di daerah permukiman dan/atau sebagaimana diatur dalam RTRW Kota Batam; dan
  - c. bangunan gedung di lokasi padat (KDB 60% s/d 75%/lebih) yang terletak di daerah perdagangan/pusat kota dan/atau sebagaimana diatur dalam RTRWK.
- (7) Tingkat ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi:
- a. bangunan gedung rendah dengan jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 (empat) lantai;
  - b. bangunan gedung sedang dengan jumlah lantai bangunan gedung 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai;
  - c. bangunan gedung tinggi dengan jumlah lantai bangunan gedung lebih dari 8 (delapan) lantai;
  - d. jumlah lantai basemen dihitung sebagai jumlah lantai bangunan gedung; dan
  - e. tinggi ruangan lebih dari 5 (lima) meter dihitung sebagai 2 (dua) lantai.
- (8) Kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g meliputi:
- a. kepemilikan oleh Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kota sebagai bangunan gedung untuk pelayanan jasa umum murni bagi masyarakat yang tidak bersifat komersil serta kepemilikan oleh yayasan-yayasannya dan yayasan-yayasan milik umum;
  - b. kepemilikan oleh perorangan; dan
  - c. kepemilikan oleh badan usaha Pemerintah termasuk bangunan gedung milik Pemerintah, milik Pemerintah

Provinsi dan milik Pemerintah Kota untuk pelayanan jasa usaha, serta kepemilikan oleh badan usaha swasta.

- (9) Selain klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bangunan gedung diklasifikasikan atas:
- a. bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka pendek maksimum 6 (enam) bulan seperti bangunan gedung untuk anjungan pameran dan *mock up*;
  - b. bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka menengah maksimum 3 (tiga) tahun seperti bangunan gedung kantor proyek dan gudang proyek; dan
  - c. bangunan gedung tetap dengan masa pemanfaatan lebih dari 3 (tiga) tahun selain dari sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b.

#### Pasal 8

- (1) Pemerintah Kota menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam dokumen IMB berdasarkan pengajuan pemohon yang memenuhi persyaratan fungsi yang dimaksud kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Permohonan fungsi bangunan gedung harus mengikuti RTRWK, RDTRKP dan RTBL.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Bagian Keempat

#### Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

#### Pasal 9

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru izin mendirikan bangunan gedung dengan persyaratan:
  - a. pemilik/pengguna mengajukan permohonan baru sesuai dengan ketentuan tata cara yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota;
  - b. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang baru harus sesuai dengan peruntukan lokasi sesuai dengan RTRWK, RDTRKP dan RTBL;
  - c. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang baru harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota dalam dokumen IMB yang baru.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

## BAB III PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

### Bagian Pertama Persyaratan Administratif

#### Paragraf 1 Status hak atas tanah

##### Pasal 10

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Bukti status hak tanah yang diakui sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
  - a. sertifikat hak atas tanah;
  - b. akte jual beli; dan
  - c. bukti kepemilikan tanah lainnya.
- (3) Pada pembangunan bangunan gedung di atas/bawah lahan yang pemiliknya pihak lain (perorangan, badan usaha atau Pemerintah Kota) pemilik bangunan gedung harus membuat perjanjian pemanfaatan tanah secara tertulis dengan pihak pemilik tanah.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus memperhatikan batas waktu berakhirnya status hak atas tanah.

#### Paragraf 2 Status kepemilikan bangunan gedung

##### Pasal 11

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung harus memiliki surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota atau instansi lain yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, kecuali kepemilikan bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain dengan prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengalihan kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus tercatat dalam surat bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (4) Bentuk dan substansi/data dalam buku surat bukti kepemilikan bangunan gedung mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 3  
Izin Mendirikan Bangunan Gedung (IMB)

Pasal 12

- (1) Setiap perorangan/badan yang mendirikan bangunan gedung wajib memiliki dokumen IMB dari Pemerintah Kota, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Walikota menerbitkan izin mendirikan bangunan gedung untuk kegiatan:
  - a. pembangunan bangunan gedung baru, dan/atau prasarana bangunan gedung;
  - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung, meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
  - c. pelestarian/pemugaran.
- (3) Setiap rehabilitasi sedang dan rehabilitasi berat serta renovasi bangunan gedung, dan/atau prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dengan peralihan fungsi bangunan gedung wajib kembali memiliki dokumen baru IMB.

Bagian Kedua  
Persyaratan Teknis

Paragraf 1  
Persyaratan Tata Bangunan

Pasal 13

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung wajib mengikuti persyaratan tata bangunan meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, persyaratan arsitektur bangunan gedung, persyaratan pengendalian dampak lingkungan dan persyaratan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL).
- (2) Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam RTRWK, RDTRKP, dan/atau RTBL.
- (3) Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan.
- (4) Penampilan bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum, dirancang dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya Kota Batam dengan tetap memperhatikan kaidah estetika bentuk dan arsitektur bangunan gedung sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL), upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL) diwajibkan bagi

bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

- (6) Persyaratan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

#### Pasal 14

- (1) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRKP, dan RTBL untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan kepadatan, persyaratan ketinggian dan persyaratan jarak bebas bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung fungsi khusus kecuali bangunan gedung fungsi khusus dengan kriteria tertentu dapat dibangun hanya di kawasan strategis nasional, kawasan strategis provinsi dan/atau kawasan strategis kota.

#### Pasal 15

- (1) Persyaratan kepadatan bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) merupakan ketentuan maksimal kepadatan rencana yang ditetapkan untuk lokasi renggang, lokasi sedang dan lokasi padat.
- (2) Kepadatan rencana untuk lokasi renggang atau KDB 30% s/d 45% sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan dalam RTRW Kota Batam dan/atau peraturan turunannya.
- (3) Kepadatan rencana untuk lokasi sedang atau KDB 45% s/d 60% sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan dalam RTRW Kota Batam dan/atau peraturan turunannya.
- (4) Kepadatan rencana untuk lokasi padat atau KDB 60 % s/d 75% atau lebih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan dalam RTRW Kota Batam dan/atau peraturan turunannya.
- (5) Pemerintah Kota dapat memberikan insentif kepada pemilik bangunan gedung yang memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum.

#### Pasal 16

- (1) Persyaratan ketinggian bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) merupakan ketentuan maksimal ketinggian rencana yang ditetapkan untuk lokasi rendah, lokasi sedang dan lokasi tinggi.

- (2) Ketinggian rencana untuk lokasi ketinggian-rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan dalam RTRW Kota Batam, RDTRKP dan RTBL.
- (3) Ketinggian rencana untuk lokasi ketinggian-sedang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan dalam RTRW Kota Batam, RDTRKP dan RTBL.
- (4) Ketinggian rencana untuk lokasi ketinggian-tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan dalam RTRW Kota Batam, RDTRKP dan RTBL.

#### Pasal 17

- (1) Persyaratan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) merupakan ketentuan minimal untuk garis sempadan bangunan gedung, jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan.
- (2) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi garis sempadan bangunan gedung terhadap as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api dan/atau jaringan saluran utama tegangan ekstra tinggi yang ditetapkan berdasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terhadap batas Ruang Milik Jalan (rumija) jika tidak ditentukan lain, ditetapkan dengan ketentuan minimal :
  - a. bangunan di tepi jalan arteri sebesar seperempat dari ruang milik jalan;
  - b. bangunan di tepi jalan kolektor sebesar seperempat dari ruang milik jalan;
  - c. bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal) sebesar setengah dari ruang milik jalan;
  - d. bangunan di tepi jalan lingkungan sebesar setengah dari ruang milik jalan;
- (4) Jarak antara bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terhadap batas-batas persil bangunan di tepi jalan, bangunan di tepi jalan kolektor, bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal), bangunan di tepi jalan lingkungan diatur sesuai dengan ketentuan dalam RTRW Kota Batam, RDTRKP dan RTBL;
- (5) Jarak antar bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk bangunan gedung rendah, bangunan gedung sedang dan bangunan gedung tinggi, diatur sesuai dengan ketentuan dalam RTRW Kota Batam, RDTRKP dan RTBL;

#### Pasal 18

- (1) Penetapan garis sempadan bangunan gedung terhadap tepi sungai, tepi pantai, jaringan kereta rel, dan jaringan saluran udara tegangan ekstra tinggi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) harus dikoordinasikan dengan instansi terkait yang menangani utilitas tersebut.

- (2) Garis sempadan pantai laut sepanjang kawasan kota jika tidak ditentukan lain, ditetapkan 100 (seratus) meter diukur dari tepi pantai laut pada saat pasang tertinggi.
- (3) Garis sempadan jalan rel kereta api ditetapkan:
  - a. 8 (delapan) meter diukur dari batas ruang manfaat jalan rel terdekat jika jalan rel kereta api terletak di atas tanah yang rata;
  - b. 4 (empat) meter diukur dari kaki talud jika jalan rel kereta api terletak diatas tanah yang ditinggikan;
  - c. 4 (empat) meter ditambah dengan lebar lereng sampai puncak diukur dari ruang manfaat jalan rel kereta api; dan
  - d. 18 (delapan belas) meter diukur dari lengkung dalam sampai tepi ruang manfaat jalan rel kereta api jika berada pada belokan dan dalam peralihan jalan lurus ke jalan lengkung diluar ruang manfaat jalan harus ada jalur tanah yang bebas dan secara berangsur-angsur melebar dari batas terluar ruang milik jalan rel kereta api sampai 18 (delapan belas) meter.
- (4) Garis sempadan bangunan gedung terhadap jalur saluran udara tegangan ekstra tinggi ditetapkan pada garis proyeksi sudut  $45^{\circ}$  (empat puluh lima derajat) diukur dari puncak menara saluran udara tegangan ekstra tinggi sepanjang kawasan jalur.
- (5) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun harus dikoordinasikan dengan instansi terkait yang menangani utilitas tersebut.

#### Pasal 19

- (1) Keseimbangan antara nilai sosial budaya Kota Batam terhadap penerapan perkembangan arsitektur dan rekayasa, dan/atau yang ditetapkan dalam RDTRKP dan/atau RTBL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) meliputi:
  - a. kesejarahan Kota Batam;
  - b. arsitektur kawasan agraris ;
  - c. arsitektur Melayu; dan
  - d. perkembangan fungsi kota.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan arsitektur bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 20

- (1) Persyaratan analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL), upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13 ayat (5) berupa rekomendasi untuk menetapkan diperbolehkannya melakukan kegiatan perencanaan teknis dan pembangunan atas dasar hasil kajian yang tidak menimbulkan dampak terhadap lingkungan, sosial, ekonomi dan budaya.

- (2) Dampak lingkungan, sosial, ekonomi dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disosialisasikan kepada masyarakat.
- (3) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menjadi dasar perencanaan teknis penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung tertentu.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 21

- (1) Persyaratan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 ayat (6) merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan yang digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan.
- (2) Rencana tata bangunan dan lingkungan dapat disusun oleh Pemerintah Kota, masyarakat atau badan usaha.
- (3) Rencana tata bangunan dan lingkungan yang disusun oleh masyarakat atau badan usaha harus mendapat pengesahan dari Pemerintah Kota.

#### Paragraf 2

#### Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

#### Pasal 22

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung yang meliputi persyaratan keselamatan, persyaratan kesehatan, persyaratan kenyamanan, dan persyaratan kemudahan.
- (2) Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan; dan
  - b. persyaratan kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.
- (3) Persyaratan kesehatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. persyaratan sistem penghawaan;
  - b. persyaratan pencahayaan;
  - c. persyaratan sanitasi; dan
  - d. persyaratan penggunaan bahan bangunan.
- (4) Persyaratan kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang;
  - b. persyaratan kondisi udara dalam ruang;
  - c. persyaratan pandangan; dan
  - d. persyaratan tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

- (5) Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. persyaratan kemudahan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung; dan
  - b. persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut tentang persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 23

- (1) Setiap bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kemampuan untuk mendukung beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf a harus direncanakan:
  - a. kuat/kokoh dengan mengikuti peraturan dan standar teknis meliputi struktur bawah dan struktur atas bangunan gedung;
  - b. stabil dalam memikul beban/kombinasi beban meliputi beban muatan tetap dan/atau beban muatan sementara yang ditimbulkan oleh gempa bumi, angin, sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku;
  - c. memenuhi persyaratan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan sesuai dengan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan alternatif pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Struktur bangunan gedung harus direncanakan memenuhi persyaratan daktail agar tetap berdiri pada kondisi di ambang keruntuhan terutama akibat getaran gempa bumi.
- (3) Ketentuan mengenai standar struktur untuk kuat/kokoh, pembebanan dan ketahanan terhadap gempa bumi dan perhitungan strukturnya mengikuti SNI terkait yang berlaku.

#### Pasal 24

- (1) Bangunan gedung dengan struktur beton bertulang harus direncanakan kuat/kokoh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) huruf a dengan:
  - a. diameter besi tulangan sesuai dengan spesifikasi nomenklturnya atau sesuai dengan SNI yang terbaru;
  - b. jumlah volume penulangan harus memenuhi persyaratan spesifikasi beton bertulang yang direncanakan;
  - c. besi beton sesuai dengan nomenklturnya;
  - d. dimensi beton bertulang harus cukup;
  - e. pondasi harus dapat menjamin tidak terjadinya penurunan konstruksi (*settlement*) yang melampaui toleransi;
  - f. campuran beton untuk bangunan gedung 2 lantai atau lebih harus dilakukan dengan mesin pengaduk beton (*concrete mixer*) atau menggunakan campuran beton *ready mixed*; dan
  - g. sambungan-sambungan besi pada pertemuan antara kolom, balok, dan sambungan lainnya harus memenuhi persyaratan.

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

#### Pasal 25

- (1) Bangunan gedung dengan struktur beton bertulang harus direncanakan stabil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) huruf b direncanakan dengan:
  - a. stabil dengan mengikuti peraturan dan standar teknis pembesian yang diperhitungkan terhadap gempa bumi sebagaimana ditetapkan instansi yang berwenang (SNI), dan/atau sesuai dengan mikro zonasi di kecamatan setempat;
  - b. kolom harus lebih kuat dari pada balok; dan
  - c. adanya *core* berupa dinding beton bertulang untuk bangunan lebih dari 4 lantai.
- (2) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan dinding pemikul pasangan bata/blok beton dan sejenisnya harus direncanakan dengan:
  - a. bidang dinding pemikul harus ada di 2 (dua) arah bidang yang saling tegak lurus atau membentuk sudut atau kotak; dan

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

#### Pasal 26

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

- a. karakteristik arsitektur dan lingkungan yang sesuai dengan iklim dan cuaca musim kemarau dan musim hujan dengan atap dan/atau *overstek* dan/atau *luifel* ;
- b. pelaksanaan konstruksi yang memenuhi spesifikasi teknis, bahan bangunan yang berstandar teknis, bahan *finishing* dan cara pelaksanaan; dan
- c. pemeliharaan dan perawatan.

#### Pasal 27

- (1) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dan rumah deret sederhana dalam memenuhi persyaratan kemampuan untuk mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf b harus direncanakan terlindungi:
  - a. dengan sistem proteksi pasif; dan/atau
  - b. dengan sistem proteksi aktif.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan sistem proteksi pasif yang didasarkan pada fungsi dan/atau klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan sistem proteksi aktif yang didasarkan

pada fungsi dan/atau klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan 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.

#### Pasal 28

- (1) Sistem proteksi pasif bangunan melebihi 8 lantai dan untuk kepentingan umum atau memiliki resiko kebakaran tinggi harus direncanakan dengan:
  - a. rancangan ruangan dengan kompartemenisasi atau pemisahan ruang yang tidak memungkinkan penjalaran api baik horizontal dengan penghalang api, partisi/penahan penjalaran api maupun vertikal;
  - b. rancangan bukaan-bukaan pintu dan jendela yang mencegah penjalaran api ke ruang lain dengan partisi; dan
  - c. penggunaan bahan bangunan dan konstruksi tahan api seperti langit-langit dari bahan *gypsum*.
- (2) Penghalang api sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a direncanakan membentuk ruang tertutup, pemisah ruangan atau partisi.
- (3) Kaca tahan api diperbolehkan dipasang pada penghalang api yang memiliki tingkat ketahanan api 1 (satu) jam atau kurang.
- (4) Bukaan-bukaan meliputi ruang luncur lift, *shaft* vertikal termasuk tangga kebakaran, *shaft* eksit dan *shaft* saluran sampah, penghalang api, eksit horizontal, koridor akses ke eksit, penghalang asap, dan partisi asap.

#### Pasal 29

- (1) Penghalang api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) harus sesuai dengan klasifikasi tingkat ketahanan api meliputi:
  - a. tingkat ketahanan api 3 (tiga) jam;
  - b. tingkat ketahanan api 2 (dua) jam;
  - c. tingkat ketahanan api 1 (satu) jam;
  - d. tingkat ketahanan api  $\frac{1}{2}$  (setengah) jam.
- (2) Kaca tahan api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (3) harus mencantumkan tingkat ketahanan api dalam menit.
- (3) Bukaan-bukaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (4) harus mengikuti ketentuan tingkat proteksi kebakaran minimum untuk perlindungan bukaan sesuai dengan standar yang berlaku.

#### Pasal 30

- (1) Sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) huruf b harus direncanakan dengan:
  - a. penyediaan peralatan pemadam kebakaran manual berupa alat pemadam api ringan (*fire extinguisher*); atau
  - b. penyediaan peralatan pemadam kebakaran otomatis meliputi detektor, *alarm* kebakaran, *sprinkler*, hidran

kebakaran di dalam dan di luar bangunan gedung, *reservoir* air pemadam kebakaran dan pipa tegak.

- (2) Rumah konstruksi kayu di atas tanah termasuk konstruksi panggung harus dilengkapi dengan persediaan bahan-bahan untuk pemadam api minimal berupa karung berisi pasir.

#### Pasal 31

- (1) Sistem pipa tegak Kelas I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b harus dilengkapi pada bangunan gedung baru dengan tingkat/ketinggian:
  - a. lebih dari 3 (tiga) tingkat/lantai di atas tanah;
  - b. lebih dari 15 (lima belas) meter di atas tanah dan ada lantai antara atau balkon;
  - c. lebih dari 1 (satu) tingkat di bawah tanah;
  - d. lebih dari 6 (enam) meter di bawah tanah;
- (2) Bangunan gedung bertingkat lebih dari 8 (delapan) lantai harus dilengkapi sistem pipa tegak Kelas I.

#### Pasal 32

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Penggunaan bangunan gedung berisiko terkena sambaran petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung atau ruangan yang berfungsi menggunakan peralatan elektronik dan/atau elektrik.
- (3) Instalasi penangkal petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam satu tapak kavling/persil harus dapat melindungi seluruh bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung di dalam tapak tersebut.
- (4) Jenis instalasi penangkal petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (5) Instalasi penangkal petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang menggunakan radio aktif tidak diizinkan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai instalasi penangkal petir dan persyaratan teknisnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 33

- (1) Instalasi listrik pada bangunan gedung dan/atau sumber daya listriknya harus direncanakan memenuhi kebutuhan daya dan beban dengan penghitungan teknis tingkat keselamatan yang tinggi dan kemungkinan risiko yang sekecil-kecilnya.
- (2) Perencanaan dan penghitungan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan sistem yang sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan sumber daya cadangan yang dapat bekerja

dengan selang waktu 2 (dua) menit setelah padamnya aliran listrik dari sumber daya utama.

- (4) Sumber daya utama instalasi listrik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan listrik dari instansi resmi pemasok listrik yang mempunyai izin sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Sumber daya listrik selain sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dihasilkan secara mandiri melalui penggunaan meliputi *solar cell*, kincir angin, dan kincir air harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 34

- (1) Penambahan beban pada bangunan gedung pada tahap pemanfaatan harus dengan penambahan instalasi listrik secara teknis dan/atau daya sesuai dengan ketentuan dari PLN/Pemasok listrik berizin jika melebihi daya yang tersedia.
- (2) Penambahan bangunan gedung atau ruangan pada tahap pemanfaatan harus dengan penambahan instalasi listrik secara teknis dan/atau daya sesuai dengan ketentuan dari PLN/Pemasok listrik berizin jika melebihi daya yang tersedia.
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti dengan perencanaan dan penghitungan teknis sistem instalasi listrik sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung yang baru.

#### Pasal 35

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum atau bangunan gedung fungsi khusus harus direncanakan dengan kelengkapan sistem pengamanan terhadap kemungkinan masuknya sumber ledakan dan/atau kebakaran dengan cara *manual* dan/atau dengan peralatan elektronik.
- (2) Pengamanan dengan cara *manual* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pemeriksaan terhadap pengunjung dan barang bawaannya.
- (3) Pengamanan dengan peralatan elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan detektor dan kamera pengaman/*close circuit television (CCTV)*.

#### Pasal 36

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan kesehatan bangunan gedung yang meliputi persyaratan sistem penghawaan, persyaratan sistem pencahayaan, persyaratan sistem sanitasi, dan persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung.
- (2) Persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. ventilasi alami; dan
  - b. ventilasi mekanik/buatan.
- (3) Persyaratan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pencahayaan alami; dan

- b. pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat.
- (4) Persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. sistem air bersih/air minum;
  - b. sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah;
  - c. sistem pembuangan kotoran dan sampah;
  - d. sistem penyaluran air hujan; dan
  - e. pengendalian air permukaan
- (5) Persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna; dan
  - b. tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 37

- (1) Bangunan gedung yang menggunakan sistem ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2) huruf a harus direncanakan:
  - a. berupa bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela atau bentuk lainnya yang dapat dibuka, dengan luas 15% (lima belas per seratus) dari luas lantai setiap ruangan; atau
  - b. harus dapat melangsungkan pertukaran udara sesuai karakteristik kondisi yang ada; dan
  - c. menyilang (*cross*) antara dinding yang berhadapan.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung rumah tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas dan bangunan gedung pelayanan umum lainnya.

#### Pasal 38

- (1) Bangunan gedung yang menggunakan sistem ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2) huruf b harus direncanakan:
  - a. jika ventilasi alami sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2) huruf a tidak memenuhi syarat;
  - b. dengan mempertimbangkan prinsip hemat energi dalam mengkonsumsi energi listrik; dan
  - c. penggunaan ventilasi mekanik/buatan harus dapat melangsungkan pertukaran udara sesuai karakteristik kondisi lingkungan yang ada.
- (2) Pemilihan sistem ventilasi mekanik/buatan harus mempertimbangkan ada atau tidaknya sumber udara bersih.
- (3) Bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi ruang parkir tertutup, *baseman*, toilet/WC, dan fungsi ruang lainnya yang disarankan dalam bangunan gedung.

#### Pasal 39

- (1) Bangunan gedung yang menggunakan sistem pencahayaan alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (3) huruf a harus direncanakan:
  - a. berupa bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, dinding tembus cahaya (transparan) dan bukaan pada atap bahan tembus cahaya sesuai dengan karakteristik kondisi lingkungan yang ada; dan/atau
  - b. sesuai dengan kebutuhan fungsi ruang.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung rumah tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan, bangunan gedung pendidikan, dan bangunan gedung pelayanan umum lainnya.

#### Pasal 40

- (1) Bangunan gedung yang menggunakan sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (3) huruf b harus direncanakan:
  - a. sesuai dengan kebutuhan tingkat iluminasi fungsi ruang masing-masing;
  - b. mempertimbangkan efisiensi dan penghematan energi; dan
  - c. penempatannya tidak menimbulkan efek silau.
- (2) Bangunan gedung dengan fungsi tertentu harus dilengkapi pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat yang dapat bekerja secara otomatis dengan tingkat pencahayaan sesuai dengan standar.
- (3) Sistem pencahayaan buatan kecuali pencahayaan darurat harus dilengkapi dengan pengendali *manual* dan/atau otomatis yang ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai.

#### Pasal 41

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem sanitasi air bersih/air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (4) huruf a harus direncanakan:
  - a. mempertimbangkan sumber air bersih/air minum baik dari sumber air berlangganan, dan/atau sumber air lainnya;
  - b. kualitas air bersih/air minum yang memenuhi persyaratan kesehatan;
  - c. sistem penampungan yang memenuhi kelayakan fungsi bangunan gedung;
  - d. sistem distribusi untuk memenuhi debit air dan tekanan minimal sesuai dengan persyaratan.
- (2) Sumber air lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a. bak penampungan air hujan; dan
  - b. sumber mata air gunung.
- (3) Pemerintah Kota membina penyediaan air bersih/air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk menjadi air bersih/air minum yang memenuhi standar yang berlaku.

#### Pasal 42

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (4) huruf b harus direncanakan:
  - a. mempertimbangkan jenis air kotor dan/atau air limbah dan tingkat bahayanya;
  - b. mempertimbangkan sistem pengolahan dan pembuangannya yang sesuai untuk kawasan perkotaan, kawasan perdesaan dan topografi kawasan.
- (2) Persyaratan pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan ketentuan dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL.

#### Pasal 43

- (1) Setiap bangunan gedung industri, bangunan gedung untuk kepentingan umum dilarang membuang air kotor dan/atau air limbah langsung ke saluran air/drainase, sungai dan/atau ke laut.
- (2) Standar air kotor dan/atau air limbah yang dapat dibuang ke saluran air/drainase, sungai dan/atau ke laut mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 44

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (4) huruf c harus direncanakan:
  - a. mempertimbangkan fasilitas penampungan sesuai jenis kotoran dan sampah;
  - b. mempertimbangkan sistem pengolahan yang tidak menimbulkan dampak pada lingkungan; dan
  - c. mempertimbangkan lokasi penampungan yang tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Standar pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan ketentuan dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL.

#### Pasal 45

- (1) Setiap bangunan gedung dilarang membuang sampah dan kotoran ke saluran kota.
- (2) Tata cara perencanaan, pemasangan dan pengelolaan fasilitas pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### Pasal 46

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (4) huruf d harus direncanakan:
  - a. mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah;
  - b. mempertimbangkan permeabilitas tanah; dan
  - c. ketersediaan jaringan drainase lingkungan atau kota.

- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.
- (3) Air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan atau kota, kecuali di daerah:
  - a. kawasan dengan permukaan air tanah tinggi (kurang dari 3 meter); dan
  - b. lereng yang pada umumnya mudah longsor.
- (4) Untuk kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b air hujan langsung dialirkan ke waduk atau empang melalui sistem drainase lingkungan.
- (5) Standar sistem penyaluran air hujan mengikuti pedoman dan standar teknis sesuai ketentuan yang berlaku.
- (6) Pembuangan air hujan mengikuti ketentuan dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL.

#### Pasal 47

- (1) Perencanaan bangunan gedung baru dilarang mempengaruhi jaringan drainase lingkungan kota hingga menimbulkan gangguan terhadap sistem yang telah ada.
- (2) Perencanaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa bangunan gedung tunggal atau massal pada satu hamparan tanah yang luas.

#### Pasal 48

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung yang aman bagi kesehatan pengguna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (5) huruf a harus direncanakan:
  - a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun; dan
  - b. bahan bangunan gedung harus aman bagi pengguna bangunan gedung.
- (2) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b dapat diidentifikasi melalui:
  - a. informasi bahan bangunan dalam brosur fabrikasi; atau
  - b. pengujian di laboratorium.

#### Pasal 49

- (1) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf b harus:
  - a. tidak menimbulkan silau dan pantulan sinar;
  - b. tidak menimbulkan efek peningkatan suhu lingkungan;
  - c. mendukung penghematan energi; dan
  - d. mendukung keserasian dengan lingkungannya.
- (2) Bahan-bahan bangunan gedung yang digunakan mengikuti pedoman dan standar teknis sesuai ketentuan yang berlaku.

#### Pasal 50

- (1) Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, persyaratan kondisi udara dalam ruang, persyaratan pandangan serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.
- (2) Persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan di dalam bangunan gedung;
  - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan; dan
  - c. sirkulasi antar ruang horizontal dan vertikal.
- (3) Persyaratan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pengaturan temperatur/suhu dalam ruangan; dan
  - b. pengaturan kelembaban dalam ruangan.
- (4) Persyaratan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. kenyamanan pandangan dari dalam bangunan gedung ke luar bangunan gedung; dan
  - b. kenyamanan pandangan dari luar bangunan gedung ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (5) Persyaratan tingkat getaran dan tingkat kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. persyaratan jenis kegiatan;
  - b. persyaratan penggunaan peralatan dan/atau sumber bising lainnya di dalam dan di luar bangunan gedung.

#### Pasal 51

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antara ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (2) harus direncanakan:
  - a. mengikuti standar ukuran ruang dan gerak manusia;
  - b. mengikuti standar ukuran perabot/peralatan dalam ruang;
  - c. mengikuti standar ukuran tinggi dan lebar anak tangga;
  - d. mengikuti standar kapasitas dan waktu *lift*;
  - e. mengikuti standar ketinggian plafon untuk ruang tanpa AC dan ruang dengan menggunakan AC; dan
  - f. mengikuti standar *railing* dan pengamanan lainnya pada dinding dan tangga.
- (2) Selain standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) komponen bangunan harus direncanakan menjamin keamanan secara konstruksi atau struktur yang tidak menimbulkan bahaya bagi penghuni/pengguna bangunan gedung.

#### Pasal 52

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (3) harus direncanakan:
  - a. dengan kelengkapan alat dan/atau instalasi pengkondisian udara (AC);

- b. penetapan (*setting*) suhu dan kelembaban yang sesuai dengan kenyamanan penghuni; dan
  - c. mempertimbangkan penghematan energi.
- (2) Pertimbangan penghematan energi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c mengikuti kebijakan nasional dan tata aturan/disiplin pemakaian.

#### Pasal 53

Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (4) harus direncanakan:

- a. gubahan massa bangunan gedung, bukaan-bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan gedung dan bentuk luar bangunan gedung yang tidak memberi pandangan yang tidak diinginkan;
- b. penyediaan ruang terbuka hijau;
- c. pencegahan terhadap silau, pantulan dan penghalang pandangan; dan
- d. mempertimbangkan posisi bangunan gedung dan/atau konstruksi lainnya yang telah lebih dahulu ada.

#### Pasal 54

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan tingkat kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (5) harus direncanakan:
- a. mengurangi getaran ke tingkat yang diizinkan akibat kegiatan peralatan kerja/produksi di dalam bangunan gedung; dan
  - b. membuat proteksi terhadap getaran dan kebisingan akibat kegiatan di luar bangunan gedung yang berupa alat transportasi dan peralatan produksi.
- (2) Mengurangi getaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan proteksi konstruksi terhadap getaran peralatan kerja/produksi di dalam bangunan gedung.
- (3) Membuat proteksi terhadap getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan penyediaan penyangga berupa jalur tanaman, dan/atau pembuatan tanggul tanah.

#### Pasal 55

- (1) Persyaratan kemudahan dalam bangunan gedung meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta ketersediaan kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung meliputi penyediaan fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia meliputi untuk:
- a. hubungan horizontal antar ruang;
  - b. hubungan vertikal antar ruang; dan
  - c. akses evakuasi.

- (3) Persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan umum dengan memperhatikan aspek budaya setempat meliputi:
- ruang ibadah;
  - ruang ganti;
  - ruang bayi;
  - ruang toilet;
  - tempat parkir;
  - tempat sampah; dan
  - fasilitas komunikasi dan informasi.

#### Pasal 56

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2) huruf b harus direncanakan:
- pintu dengan ukuran dan jumlahnya memenuhi standar;
  - koridor dengan ukuran lebar dan tinggi memenuhi standar; dan
  - tangga, *ramp*, *lift*, eskalator, dan/atau *travelator* yang cukup jumlah dan ukuran memenuhi standar pada bangunan gedung bertingkat.
- (2) Sudut kemiringan *ramp* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat:
- maksimum 7° (tujuh derajat) di dalam bangunan gedung, atau perbandingan antara tinggi dan kelandaian 1:8 tidak termasuk awalan dan akhiran *ramp*; dan
  - maksimum 6° (enam derajat) di luar bangunan gedung atau perbandingan antara tinggi dan kelandaian 1:10 tidak termasuk awalan dan akhiran *ramp*.
- (3) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan *lift*.
- (4) *Lift* sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus direncanakan dengan *interval*, *average waiting time*, *round trip time*, *unit handling capacity* yang sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung terutama pada arus sirkulasi puncak.

#### Pasal 57

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus direncanakan menyediakan sarana evakuasi kebakaran meliputi:
- sistem peringatan bahaya bagi pengguna;
  - pintu keluar darurat; dan
  - jalur evakuasi.
- (2) Semua pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca.
- (3) *Lift* kebakaran dapat berupa *lift* khusus kebakaran, *lift* barang atau *lift* penumpang yang dapat dioperasikan oleh petugas pemadam kebakaran.

#### Pasal 58

Manajemen penanggulangan bencana harus dibentuk pada setiap bangunan:

- a. jumlah penghuni lebih dari 500 orang; atau
- b. luas lantai lebih dari 5.000 m<sup>2</sup>; dan/ atau
- c. ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai.

#### Pasal 59

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3) harus direncanakan:
  - a. penyediaan ruang ibadah yang mudah dicapai;
  - b. penyediaan ruang ganti yang mudah dicapai;
  - c. penyediaan ruang bayi yang mudah dicapai dan dilengkapi fasilitas yang cukup;
  - d. penyediaan toilet yang mudah dicapai dan mempertimbangkan nilai budaya setempat;
  - e. penyediaan tempat parkir yang cukup;
  - f. penyediaan sistem komunikasi dan informasi berupa telepon dan tata suara; dan
  - g. penyediaan tempat sampah.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti pedoman dan standar teknis sesuai ketentuan yang berlaku.

#### Pasal 60

- (1) Tempat parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) huruf e harus direncanakan:
  - a. tempat parkir dapat berupa pelataran parkir, di halaman, di dalam bangunan gedung dan/atau bangunan gedung parkir; dan
  - b. jumlah satuan ruang parkir sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung dan jenis bangunan gedung.
- (2) Jumlah satuan ruang parkir (SRP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b:
  - a. pertokoan 3,5 (tiga koma lima) sampai dengan 7,5 (tujuh koma lima) SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lantai efektif;
  - b. pasar swalayan 3,5 (tiga koma lima) sampai dengan 7,5 (tujuh koma lima) SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lantai efektif;
  - c. pasar tradisional 3,5 (tiga koma lima) sampai dengan 7,5 (tujuh koma lima) SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lantai efektif;
  - d. kantor 1,5 (satu koma lima) sampai dengan 3,5 (tiga koma lima) SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lantai efektif;
  - e. kantor pelayanan umum 1,5 (satu koma lima) sampai dengan 3,5 (tiga koma lima) SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lantai efektif;
  - f. sekolah 0,7 (nol koma tujuh) sampai dengan 1,0 (satu koma nol) SRP untuk setiap siswa/mahasiswa;

- g. hotel/penginapan 0,2 (nol koma dua) sampai dengan 1,0 (satu koma nol) SRP untuk setiap kamar;
  - h. rumah sakit 0,2 (nol koma dua) sampai dengan 1,3 (satu koma tiga) SRP untuk setiap tempat tidur;
  - i. bioskop 0,1 (nol koma satu) sampai dengan 0,4 (nol koma empat) SRP untuk setiap tempat duduk; dan
  - j. jenis bangunan gedung lainnya disamakan dengan jenis/fungsi bangunan gedung yang setara.
- (3) Ukuran satu SRP mobil penumpang, bus/truk dan sepeda motor mengikuti pedoman dan standar teknis sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
  - (4) Jumlah kebutuhan ruang parkir yang dapat bertambah harus diperhitungkan dalam proyeksi waktu yang akan datang.

### Bagian Ketiga Bangunan Gedung Adat

#### Paragraf 1 Kearifan Lokal

##### Pasal 61

- (1) Bangunan gedung lama dan/atau bangunan gedung adat yang didirikan dengan kaidah tradisional harus dipertahankan:
  - a. sebagai warisan kearifan lokal di bidang arsitektur bangunan gedung; dan
  - b. sebagai inspirasi untuk ciri kota atau bagian kota untuk membangun bangunan-bangunan gedung baru.
- (2) Pemerintah Kota memelihara keahlian bidang bangunan gedung/rumah adat/tradisional dengan melakukan pembinaan.
- (3) Bangunan-bangunan gedung baru/modern yang oleh Pemerintah Kota dinilai penting dan strategis harus direncanakan dengan memanfaatkan unsur/*idiom* tradisional.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penerapan kearifan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Paragraf 2 Persyaratan

##### Pasal 62

- (1) Persyaratan administratif untuk bangunan gedung lama dan/atau bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, Pasal 11 dan Pasal 12.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. status hak atas tanah, dapat berupa milik sendiri, atau milik pihak lain;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan

- c. izin mendirikan bangunan gedung (IMB).
- (3) Pemerintah Kota dalam menyusun persyaratan administratif bangunan gedung lama atau adat yang dibangun dengan kaidah tradisional dapat bekerja sama dengan asosiasi keahlian yang terkait.
- (4) Tata cara penyediaan dokumen dan penilaian persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 63

- (1) Persyaratan teknis bangunan gedung lama atau adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 21.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. persyaratan tata bangunan; dan
  - b. persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Kota dalam menyusun persyaratan teknis bangunan gedung lama atau adat yang dibangun dengan kaidah tradisional dapat bekerja sama dengan asosiasi keahlian yang terkait.
- (4) Tata cara penyediaan dokumen dan penilaian persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Bagian Keempat

#### Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat

#### Pasal 64

- (1) Walikota dapat menerbitkan IMB sementara untuk bangunan gedung semi permanen untuk fungsi kegiatan utama dan/atau fungsi kegiatan penunjang.
- (2) Fungsi kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. kegiatan pameran berupa bangunan gedung anjungan; dan
  - b. kegiatan penghunian berupa bangunan gedung rumah tinggal.
- (3) Fungsi kegiatan penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. kegiatan penghunian berupa *basecamp*;
  - b. kegiatan pembangunan berupa direksi *keet* atau kantor dan gudang proyek; dan
  - c. kegiatan pameran/promosi berupa *mock-up* rumah sederhana, rumah pasca bencana alam, rumah *pre-cast*, rumah *knock down*.

#### Pasal 65

- (1) Walikota dapat menerbitkan IMB sementara bangunan gedung darurat untuk fungsi kegiatan utama dan/atau fungsi kegiatan penunjang.
- (2) Fungsi kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. kegiatan penghunian berupa *basecamp*; dan
  - b. kegiatan usaha/perdagangan berupa kios penampungan sementara/bazar.
- (3) Fungsi kegiatan penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi untuk bangunan gedung:
  - a. kegiatan penanganan bencana berupa pos penanggulangan dan bantuan, dapur umum;
  - b. kegiatan mandi, cuci, dan kakus; dan
  - c. kegiatan pembangunan berupa direksi *keet* atau kantor dan gudang proyek.

#### Pasal 66

- (1) Bangunan gedung semi permanen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan:
  - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 20 (dua puluh) tahun;
  - b. sifat konstruksinya semi permanen; dan
  - c. masa pemanfaatan maksimum 3 (tiga) tahun yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditingkatkan menjadi bangunan gedung permanen sepanjang letaknya sesuai dengan peruntukan lokasi dan memenuhi pedoman dan standar teknis konstruksi bangunan gedung yang berlaku.

#### Pasal 67

- (1) Bangunan gedung darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan:
  - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
  - b. sifat struktur darurat; dan
  - c. masa pemanfaatan maksimum 6 (enam) bulan yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibongkar setelah selesai pemanfaatan atau perpanjangan pemanfaatannya.
- (3) Perpanjangan sebagaimana dimaksud pada pasal ini tidak dikenakan retribusi IMB sepanjang tidak ada perubahan pada bangunan tersebut.

Bagian Kelima  
Bangunan Gedung di Lokasi Berpotensi Bencana Alam

Pasal 68

- (1) Bangunan gedung di lokasi pantai hanya dapat didirikan berupa bangunan gedung untuk fungsi yang terbatas meliputi jenis:
  - a. bangunan gedung pelabuhan serta fasilitas pendukungnya;
  - b. bangunan gedung pelelangan ikan serta fasilitas pendukungnya;
  - c. bangunan gedung wisata pantai, wisata bahari serta fasilitas pendukungnya;
  - d. rumah nelayan tradisional;
  - e. bangunan gedung rumah tinggal;
  - f. bangunan gedung untuk kepentingan umum beserta fasilitas pendukungnya.
- (2) *Peil* lantai terendah bangunan gedung disesuaikan atau mengikuti karakteristik tanah.
- (3) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d yang berupa konstruksi panggung harus diberi perkuatan konstruksi berupa skur atau *bracket*.
- (4) Bahan bangunan untuk konstruksi baja harus diberi perlindungan terhadap air asin dan oksidasi sesuai dengan SNI yang berlaku.

Pasal 69

- (1) Bangunan gedung di Kota Batam harus direncanakan berdasarkan ketentuan untuk konstruksi tahan gempa sesuai dengan SNI, sebagaimana ditetapkan instansi yang berwenang atau mikro zonasi yang ditetapkan untuk lokasi kecamatan yang bersangkutan.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. bangunan gedung pada umumnya, kecuali bangunan gedung hunian rumah tinggal dan rumah deret 1 (satu) lantai; dan
  - b. bangunan gedung fungsi tertentu.
- (3) Bangunan gedung hunian rumah tinggal dan rumah deret 1 (satu) lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dapat didirikan dengan persyaratan pokok yang memenuhi persyaratan minimal konstruksi untuk menghindarkan runtuh total.
- (4) Bangunan gedung yang sudah didirikan sebelum peraturan daerah ini diterbitkan yang belum direncanakan untuk tahan gempa dibina oleh Pemerintah Kota untuk mencapai konstruksi tahan gempa.

## BAB IV PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

### Bagian Pertama Perencanaan Teknis

#### Paragraf 1 Dokumen Rencana Teknis

##### Pasal 70

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung harus disusun sebagai himpunan dari rencana teknis, rencana kerja dan syarat-syarat, dan/atau laporan perencanaan.
- (2) Rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. rencana teknis arsitektur;
  - b. rencana teknis struktur dan konstruksi;
  - c. rencana teknis pertamanan;
  - d. rencana tata ruang-dalam; dan
  - e. gambar detail pelaksanaan.
- (3) Rencana kerja dan syarat-syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat meliputi:
  - a. rencana kerja;
  - b. syarat-syarat administratif;
  - c. syarat umum dan syarat teknis; dan
  - d. rencana anggaran biaya.
- (4) Laporan perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat meliputi:
  - a. dasar perencanaan arsitektur;
  - b. luas lantai bangunan gedung dan jumlah lantai bangunan gedung terkait dengan KDB dan KLB; dan
  - c. hal-hal lainnya yang diatur dengan Peraturan Walikota.
- (5) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat pengesahan oleh Walikota dalam proses pengurusan IMB.

##### Pasal 71

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

#### Pasal 72

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (2) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan setelah persyaratan-persyaratan yang mendahului telah jelas dan tidak terdapat penolakan meliputi:
  - a. yang terkait dengan penataan ruang berupa RTRWK, RDTRK, termasuk KRK dan/atau RTBL, *site plan* atau *block plan*;
  - b. yang terkait dengan lingkungan hidup berupa dokumen AMDAL, UPL dan UKL; dan
  - c. yang terkait dengan kewenangan pengaturan oleh instansi meliputi antara lain: berupa pipa gas, kabel di bawah tanah, SUTET, jalur penerbangan, transportasi kereta rel, geologi, pertahanan dan keamanan dalam bentuk rekomendasi.
- (3) *Site plan* atau *block plan* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipersyaratkan untuk kawasan pengembangan yang luasnya maksimum 3 (tiga) hektare.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Paragraf 2

#### Proses Tata Cara Penerbitan IMB

#### Pasal 73

- (1) Proses penerbitan IMB digolongkan sesuai dengan tingkat kompleksitas proses pemeriksaan dan pengolahan dokumen rencana teknis.
- (2) Penggolongan tingkat kompleksitas proses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. bangunan gedung pada umumnya meliputi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana, bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai 2 (dua) lantai dan bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana 2 (dua) lantai atau lebih serta bangunan gedung lain pada umumnya; dan
  - b. bangunan gedung tertentu meliputi bangunan gedung untuk kepentingan umum, kecuali bangunan gedung tertentu fungsi khusus berdasarkan koordinasi dengan Pemerintah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggolongan kompleksitas untuk proses pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 74

- (1) Permohonan IMB dilakukan dengan mengisi formulir Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung (PIMB) dan

melampirkan dokumen administratif dan dokumen teknis, serta dokumen atau surat-surat pendukung yang terkait.

- (2) Formulir Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disediakan oleh dinas dan dapat diisi oleh:
  - a. pemilik bangunan gedung; dan
  - b. perencana arsitektur sebagai *authorized person* yang ditunjuk oleh pemilik/pengguna dengan surat kuasa bermaterai cukup.
- (3) Dokumen administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa dokumen status hak atas tanah;
- (4) Dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa dokumen rencana teknis.
- (5) Dokumen atau surat-surat pendukung yang terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa, rekomendasi dari instansi terkait dan surat-surat lainnya seperti surat perjanjian antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 75

- (1) Pemerintah Kota wajib menyediakan keterangan rencana kota untuk lokasi yang diajukan oleh pemohon yang berisi sekurang-kurangnya:
  - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan;
  - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
  - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - e. KDB maksimum yang diizinkan;
  - f. KLB maksimum yang diizinkan;
  - g. KDH minimum yang diwajibkan;
  - h. KTB maksimum yang diizinkan;
  - i. jaringan utilitas kota; dan
  - j. informasi teknis lainnya yang diperlukan.
- (2) Pemerintah Kota menyediakan formulir PIMB yang berisikan isian data terkait mengenai bangunan gedung yang akan didirikan seperti model pada Lampiran I Peraturan Daerah ini.

#### Pasal 76

- (1) Setiap Permohonan IMB yang diajukan oleh pemohon diproses dengan urutan meliputi pemeriksaan dan pengkajian.
- (2) Pemeriksaan Permohonan IMB pada bangunan gedung umumnya dan bangunan gedung tertentu meliputi:
  - a. pencatatan dan penelitian kelengkapan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis; dan

- b. pengembalian Permohonan IMB yang belum memenuhi persyaratan.
- (3) Pengkajian Permohonan IMB bangunan gedung tertentu sebagai kelanjutan pemeriksaan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis yang tidak dikembalikan meliputi:
  - a. pengkajian pemenuhan persyaratan teknis;
  - b. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan tata bangunan;
  - c. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan keandalan bangunan gedung oleh TABG;
  - d. dengar pendapat publik; dan
  - e. pertimbangan teknis oleh TABG.
- (4) Dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), disetujui dan disahkan oleh walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (5) Walikota atau pejabat yang ditunjuk wajib menggunakan informasi meteorologi, klimatologi dan geofisika untuk menyetujui dan mengesahkan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) untuk bangunan fungsi tertentu.
- (6) Pengesahan dokumen rencana teknis merupakan dasar penerbitan IMB oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai proses penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) diatur dengan Peraturan Walikota.
- (8) Bagan tata cara penerbitan IMB adalah sebagaimana disebutkan pada Lampiran II dan Lampiran III Peraturan Daerah ini.

#### Pasal 77

IMB yang telah diterbitkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada Pasal 76 ayat (6) diserahkan kepada pemohon setelah yang bersangkutan menunjukkan bukti pelunasan retribusi IMB.

#### Pasal 78

- (1) Dokumen IMB diberikan hanya 1 (satu) kali untuk setiap mendirikan bangunan gedung dalam proses pelaksanaan konstruksi, kecuali:
  - a. adanya perubahan fungsi bangunan gedung;
  - b. adanya perubahan rencana atas permintaan pemilik bangunan gedung; dan
  - c. pengganti dokumen IMB yang hilang, terbakar, hanyut, atau rusak.
- (2) Pengalihan kepemilikan bangunan gedung tidak mewajibkan proses balik nama.
- (3) Bentuk dan kelengkapan dokumen IMB adalah sebagaimana disebutkan pada Lampiran IV Peraturan Daerah ini.

Paragraf 3  
Jangka Waktu Penerbitan IMB

Pasal 79

- (1) Penerbitan IMB oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
- (2) Jangka waktu penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak persyaratan permohonan oleh pemohon dinyatakan lengkap.

Pasal 80

- (1) Permohonan IMB dianggap disetujui apabila Walikota atau pejabat yang ditunjuk belum menerbitkan IMB dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja sejak persyaratan permohonan diterima dan dinyatakan lengkap.
- (2) Pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebaskan dari kewajiban membayar retribusi IMB.

Paragraf 4  
Penyedia jasa perencanaan teknis

Pasal 81

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) disusun dengan kerja sama antara Pemerintah Kota dan perencana teknis bangunan gedung secara perorangan atau asosiasi yang terkait.
- (3) Pemberian tugas kepada penyedia jasa perencanaan teknis dilakukan dengan ikatan kerja tertulis.
- (4) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Paragraf 5  
Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 82

- (1) Pemerintah Kota melakukan pendataan bangunan gedung bersamaan dengan proses izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pendataan bangunan gedung dilakukan berdasarkan data dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang telah disahkan.
- (3) Hasil pendataan bangunan gedung yang disusun merupakan sistem informasi bangunan gedung yang senantiasa di *up-date* (diperbarui).

- (4) Tata cara pendataan bangunan gedung mengikuti pedoman teknis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## Bagian Kedua Pelaksanaan Konstruksi dan Pengawasan

### Paragraf 1 Pemeriksaan oleh Pemerintah Kota

#### Pasal 83

- (1) Dinas melaksanakan pemeriksaan terhadap pelaksanaan kegiatan konstruksi dalam pemenuhan atau pelanggaran bangunan gedung yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai bagian dari sarana manajemen pengendalian oleh Dinas untuk ketertiban kegiatan perkotaan.
- (3) Petugas pemeriksa dalam melaksanakan kegiatan pemeriksaan harus disertai surat tugas dan tanda pengenal yang sah dari Pemerintah Kota.

### Paragraf 2 Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

#### Pasal 84

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung dapat berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap pelaksanaan konstruksi dengan mengacu pada Peraturan Menteri terkait yang berlaku.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dari tahap perencanaan teknis hingga pelaksanaan konstruksi dengan mengacu pada Peraturan Menteri terkait yang berlaku.

### Paragraf 3 Penyedia Jasa Pengawasan dan Manajemen Konstruksi

#### Pasal 85

- (1) Pengawasan konstruksi dan manajemen konstruksi bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi dan manajemen konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Lingkup pelayanan jasa pengawasan konstruksi dan manajemen konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti pedoman dan standar yang berlaku.

- (3) Pemberian tugas kepada penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi dilakukan dengan ikatan kerja tertulis.

#### Paragraf 4

#### Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung

##### Pasal 86

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat berupa:
  - a. pembangunan bangunan gedung baru dan/atau prasarana bangunan gedung;
  - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
  - c. pelestarian/pemugaran.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan harus dilaksanakan memenuhi:
  - a. ketentuan-ketentuan dalam dokumen IMB;
  - b. persyaratan teknis dalam dokumen rencana teknis yang dirujuk dari persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22; dan
  - c. *shop drawings*.
- (4) Setiap penyelesaian pekerjaan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung wajib dibuat:
  - a. gambar hasil pekerjaan pelaksanaan konstruksi sesuai dengan yang dilaksanakan (*as-built drawings*); dan
  - b. pedoman/manual pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung.

#### Paragraf 5

#### Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

##### Pasal 87

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung yang meliputi pemeriksaan kelengkapan dokumen dan pemeriksaan/pengujian.
- (2) Menilai kelaikan fungsi bangunan gedung dari kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi dokumen pelaksanaan konstruksi, atau catatan pelaksanaan konstruksi, termasuk *as-built drawings*, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung, dokumen ikatan kerja, IMB, dokumen status hak atas tanah dan status surat bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Menilai kelaikan fungsi bangunan gedung dari pemenuhan persyaratan teknis dilakukan dengan:
  - a. pemeriksaan; dan
  - b. pengujian.

- (4) Menilai kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) dilakukan dengan menggunakan formulir daftar simak untuk pencatatan data teknis yang diukur pada bangunan gedung.
- (5) Pemerintah Kota dapat melakukan pemeriksaan bersama dengan TABG terhadap bangunan yang dinilai memiliki prioritas tertentu yang strategis.
- (6) Hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dituangkan dalam berita acara.
- (7) Ketentuan mengenai tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Paragraf 6

#### Proses Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung

#### Pasal 88

- (1) Penerbitan SLF bangunan gedung digolongkan sesuai dengan tingkat kompleksitas proses pemeriksaan dokumen dan pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (2) Penggolongan tingkat kompleksitas proses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung pada umumnya dan bangunan gedung tertentu.
- (3) Penggolongan sebagai bangunan gedung pada umumnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
  - a. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat) dan rumah deret sederhana yang pelaksanaan konstruksi dan pengawasannya dilakukan oleh pemilik secara individual;
  - b. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat), dan rumah deret sederhana yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa /pengembang secara massal;
  - c. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai yang melaksanakan konstruksi dan pengawasannya dilakukan oleh pemilik secara *individual*;
  - d. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa/pengembang secara massal; dan
  - e. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana 2 (dua) lantai atau lebih, dan bangunan gedung lainnya pada umumnya yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa/pengembang.
- (4) Penggolongan sebagai bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
  - a. bangunan gedung untuk kepentingan umum; dan
  - b. bangunan gedung fungsi khusus.

#### Pasal 89

- (1) Pemilik/pengguna bangunan gedung mengajukan permohonan SLF bangunan gedung berdasarkan surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana disebutkan pada Lampiran V Peraturan Daerah ini.
- (2) Pemilik bangunan gedung mengisi formulir permohonan penerbitan SLF bangunan gedung sebagaimana disebutkan pada Lampiran VI Peraturan Daerah ini.
- (3) Permohonan penerbitan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai penggolongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (3) dan ayat (4) dilampiri dokumen seperti pada Lampiran VII Peraturan Daerah ini.
- (4) Pengisian formulir permohonan penerbitan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dan pengurusan permohonan ke Pemerintah Kota dapat diwakilkan kepada penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi dengan surat kuasa bermeterai cukup.
- (5) Permohonan penerbitan SLF bangunan gedung diajukan kepada Pemerintah Kota.
- (6) Bagan tata cara penerbitan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5) adalah sebagaimana disebutkan pada Lampiran VIII Peraturan Daerah ini.

#### Pasal 90

- (1) Pemerintah Kota menerbitkan SLF bangunan gedung berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan fungsi dan persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan dalam IMB.
- (2) SLF bangunan gedung dapat diberikan:
  - a. atas permintaan pemilik atau pengguna bangunan gedung pada saat selesai dibangun dan/atau setelah selesai masa berlakunya SLF bangunan gedung;
  - b. adanya perubahan fungsi, perubahan beban, atau perubahan bentuk bangunan gedung;
  - c. adanya rehabilitasi/renovasi kerusakan bangunan gedung akibat bencana seperti gempa bumi, *tsunami*, kebakaran, banjir dan/atau bencana lainnya; dan
  - d. adanya laporan masyarakat terhadap bangunan gedung yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya.
- (3) Pemberian SLF bangunan gedung:
  - a. diterbitkan untuk bangunan gedung yang baru selesai dibangun; dan
  - b. diterbitkan jika ada penerbitan IMB karena perubahan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemberian SLF bangunan gedung kecuali untuk hunian rumah tinggal disertai dengan label tanda bangunan gedung laik fungsi.

- b. penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 93

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) terhadap bahan komponen bangunan gedung yang terpasang atau perlengkapan bangunan gedung meliputi:
  - a. perbaikan; dan/atau
  - b. penggantian.
- (2) Perawatan bangunan gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung meliputi:
  - a. tingkat kerusakan ringan, yang meliputi kerusakan pada komponen non struktural, penutup atap, langit-langit, penutup lantai dan dinding/partisi;
  - b. tingkat kerusakan sedang, meliputi kerusakan pada sebagian komponen struktural berupa atap dan lantai;
  - c. tingkat kerusakan berat, meliputi kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan gedung terutama struktur.
- (3) Rencana teknis untuk perawatan bangunan gedung tingkat kerusakan sedang dan tingkat kerusakan berat harus:
  - a. mendapat pertimbangan teknis TABG; dan
  - b. mendapat persetujuan Dinas untuk penerbitan IMB baru.
- (4) Perawatan bangunan gedung menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Tata cara perawatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 94

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan pada:
  - a. seluruh bangunan gedung; atau
  - b. sebagian bangunan gedung;
  - c. komponen bangunan gedung;
  - d. bahan bangunan gedung yang terpasang; dan
  - e. prasarana dan sarana bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan untuk:
  - a. ditindaklanjuti dengan pemeliharaan; dan/atau
  - b. ditindaklanjuti dengan perawatan.
- (3) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan oleh:
  - a. pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (3) huruf a;
  - b. pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang memiliki unit kerja dan sumber daya manusia yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - c. pengelola berbentuk badan hukum yang memiliki sumber daya manusia yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan

- d. penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian.
- (4) Dalam hal pemeriksaan secara berkala menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung:
- pengadaan penyedia jasa dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung; dan
  - hubungan kerja antara pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung harus dilaksanakan dengan ikatan kerja tertulis.
- (5) Bagan tata cara pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3) adalah sebagaimana disebutkan pada Lampiran XI Peraturan Daerah ini.

#### Pasal 95

- (1) Setiap bangunan yang telah habis masa berlaku SLF-nya harus melakukan perpanjangan SLF bangunan gedung yang diberikan berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung setelah mencapai batas waktu berlakunya SLF bangunan gedung.
- (2) SLF bangunan gedung diberikan dengan jangka waktu sesuai dengan bangunan gedung:
- bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak ditetapkan batas waktu;
  - bangunan gedung hunian rumah tinggal ditetapkan batas waktu 20 (dua puluh) tahun; dan
  - bangunan gedung selain sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b ditetapkan batas waktu 5 (lima) tahun.
- (3) Pada 6 (enam) bulan sebelum jatuh tempo masa berlaku sertifikat laik fungsi bangunan gedung, pemilik/pengguna bangunan gedung harus melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh:
- petugas Pemerintah Kota untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret; dan
  - penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung untuk selain bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada huruf a.
- (5) Pengisian formulir permohonan perpanjangan SLF bangunan gedung dan pengurusan permohonan ke Pemerintah Kota dapat diwakilkan oleh pemilik/pengguna bangunan gedung kepada penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung dengan surat kuasa bermeterai cukup.
- (6) Permohonan perpanjangan SLF bangunan gedung sesuai dengan penggolongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (3) dan ayat (4) harus melampirkan dokumen sebagaimana disebutkan pada Lampiran XII Peraturan Daerah ini.

#### Pasal 96

- (1) Pemerintah Kota melakukan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung melalui:
  - a. pemberian perpanjangan SLF bangunan gedung yang didasarkan pada pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;
  - b. pemeriksaan terhadap bangunan gedung yang menunjukkan indikasi kondisi yang dapat membahayakan lingkungan; dan
  - c. pemeriksaan terhadap bangunan gedung yang menunjukkan indikasi perubahan fungsi bangunan gedung.
- (2) Selain dari yang dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Kota menindaklanjuti laporan pengaduan masyarakat mengenai pemanfaatan bangunan gedung yang menimbulkan gangguan dan/atau menimbulkan bahaya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan pemanfaatan serta sanksi terhadap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Paragraf 2 Pelestarian

#### Pasal 97

- (1) Pemerintah Kota melakukan perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi kriteria pelestarian bangunan gedung.
- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. kegiatan penetapan bangunan gedung yang dilestarikan;
  - b. pemanfaatan untuk fungsi bangunan gedung;
  - c. perawatan untuk menjaga kondisi bangunan gedung; dan
  - d. pemugaran untuk mengembalikan sesuai dengan tingkat pelestariannya.
- (3) Bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan meliputi:
  - a. bangunan gedung dengan umur minimal 50 (limapuluh) tahun;
  - b. mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (limapuluh) tahun; dan
  - c. dianggap memiliki nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan serta nilai arsitektur.
- (4) Bangunan gedung yang dilindungi dilestarikan dapat meliputi skala:
  - a. lokal/kota;
  - b. provinsi; dan
  - c. nasional.

#### Pasal 98

- (1) Pemerintah Kota melakukan identifikasi dan dokumentasi serta menyusun daftar bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dengan melalui usulan dari:
  - a. pemilik bangunan gedung;
  - b. masyarakat; dan
  - c. Pemerintah Kota, Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah.
- (2) Tim ahli pelestarian bangunan gedung memberi pertimbangan untuk penetapan bangunan gedung yang dilestarikan.
- (3) Walikota atas usulan dinas terkait menetapkan bangunan gedung yang dilestarikan berskala lokal/ kota.

#### Pasal 99

- (1) Klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung meliputi klasifikasi:
  - a. pratama, yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestarian serta tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung;
  - b. madya, yang secara fisik bentuk asli eksteriornya tidak boleh diubah, sedangkan tata ruang dalamnya dapat diubah sebagian; dan
  - c. utama, yang secara fisik bentuk aslinya tidak boleh diubah.
- (2) Pelaksanaan perlindungan dan pelestarian bangunan gedung berdasarkan tingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menyertakan ahli di bidang pelestarian serta mengikuti kaidah-kaidah pelestarian sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan harus melalui proses penerbitan IMB.

#### Pasal 100

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh:
  - a. pemilik; dan/atau
  - b. pengguna.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan peruntukan lokasi sesuai dengan RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL.
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dapat memperoleh insentif dari Pemerintah Kota, Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan lingkungan yang dimanfaatkannya sesuai dengan tingkat klasifikasi pelestarian.

- (5) Pengalihan hak bangunan gedung yang ditetapkan sebagai cagar budaya harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Bagian Keempat Pembongkaran

##### Pasal 101

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan dan keselamatan masyarakat serta lingkungan.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung meliputi:
  - a. pembongkaran bangunan gedung yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur di dalam Peraturan Daerah ini dan/atau peraturan pelaksanaannya; dan
  - b. pembongkaran bangunan gedung atas pengajuan pemilik bangunan gedung.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berdasarkan surat perintah pembongkaran dari Walikota dan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b harus mendapat persetujuan pembongkaran dari Walikota.

##### Pasal 102

- (1) Persetujuan pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (3) dilakukan atas pengajuan rencana teknis pembongkaran.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. gambar rencana pembongkaran;
  - b. gambar detail pelaksanaan pembongkaran;
  - c. rencana kerja dan syarat-syarat pembongkaran;
  - d. rencana pengamanan lingkungan; dan
  - e. rencana lokasi tempat pembuangan puing dan limbah hasil pembongkaran.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Bagian Kelima Pendelegasian Urusan

##### Pasal 103

- (1) Pemerintah Kecamatan melaksanakan sebagian urusan penyelenggaraan bangunan gedung berupa penilikan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sesuai dengan IMB yang telah diterbitkan meliputi:
  - a. bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana (rumah inti tumbuh, dan rumah sederhana sehat) dan rumah deret sederhana yang pelaksanaan konstruksi dan pengawasannya dilakukan oleh pemilik secara individual

- dan yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa dan/atau pengembang secara masal; dan
- b. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai, yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa dan/atau pengembang secara massal.
- (2) Camat melaporkan penilikan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di wilayahnya secara periodik ke Dinas yang memuat sekurang-kurangnya meliputi:
    - a. jumlah bangunan gedung hunian rumah tinggal yang dilakukan penilikan oleh Kecamatan;
    - b. jumlah bangunan gedung hunian rumah tinggal dalam proses pelaksanaan konstruksi dan telah selesai didirikan;
    - c. jumlah pengajuan permohonan penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal dalam proses dan telah diterbitkan, serta perpanjangan.
  - (3) Camat melakukan penilikan bangunan gedung hunian rumah tinggal berdasarkan pendelegasian urusan dari walikota.
  - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendelegasian sebagian urusan penyelenggaraan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

## BAB V PENYERAHAN FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL DI PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

### Pasal 104

- (1) Penyerahan fasum/fasos dari pengembang kepada Pemerintah Kota bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman.
- (2) Fasum/fasos sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan permukiman.

### Pasal 105

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud Pasal 104 Ayat (1), berdasarkan pada prinsip:

- a. keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan/atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas;
- b. akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang

- disetujui oleh Pemerintah Kota , serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;
- d. keberpihakan, yaitu Pemerintah Kota menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman; dan
  - e. keberlanjutan, yaitu Pemerintah Kota menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

**Bagian Pertama**  
**Prasarana, Sarana, Dan Utilitas**

**Pasal 106**

Prasarana perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105, antara lain:

- a. jaringan jalan;
- b. jaringan saluran pembuangan air limbah;
- c. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
- d. tempat pembuangan sampah.

**Pasal 107**

Sarana perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105, antara lain:

- a. sarana perniagaan/perbelanjaan, berupa pasar rakyat;
- b. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
- c. sarana pendidikan;
- d. sarana kesehatan;
- e. sarana peribadatan;
- f. sarana rekreasi dan olah raga;
- g. sarana pemakaman;
- h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
- i. sarana parkir.

**Pasal 108**

Utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105, antara lain:

- a. jaringan air bersih;
- b. jaringan listrik;
- c. jaringan telepon;
- d. jaringan gas;
- e. jaringan transportasi;
- f. pemadam kebakaran; dan
- g. sarana penerangan jasa umum.

**Bagian Kedua**  
**Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas**

**Pasal 109**

- (1) Pengembang wajib menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 106 sampai dengan Pasal 108 yang dibangun oleh pengembang kepada Pemerintah Kota.

- (2) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
  - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
  - b. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Kota .
- (3) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan:
  - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
  - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.
- (4) Prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan pada Pemerintah Kota selanjutnya diserahkan pada Satuan Kerja teknis terkait dalam rangka pengelolaan dan pemeliharaannya.

#### Pasal 110

- (1) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 dan Pasal 108 pada perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan.
- (2) Penyerahan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 pada perumahan tidak bersusun berupa tanah siap bangun.

#### Pasal 111

- (1) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas rumah susun berupa tanah siap bangun.
- (2) Tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun.

### Bagian Ketiga

#### Persyaratan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas

#### Pasal 112

Pemerintah Kota menerima penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah memenuhi persyaratan:

- a. umum;
- b. teknis; dan
- c. administrasi

#### Pasal 113

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 huruf a, meliputi:
  - a. lokasi prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh Pemerintah Kota ; dan

- b. sesuai dengan dokumen perijinan dan spesifikasi teknis bangunan.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 huruf b, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 huruf c, harus memiliki:
  - a. dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Kota;
  - b. izin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi bangunan yang dipersyaratkan;
  - c. sertifikat Laik Fungsi (SLF) bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
  - d. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Kota.

#### Bagian Keempat Pembentukan Tim Verifikasi

##### Pasal 114

Walikota membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman.

- a. Tim Verifikasi yang terdiri atas unsur:
  - 1. Sekretariat Daerah;
  - 2. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA);
  - 3. Badan Pertanahan Nasional (BPN);
  - 4. Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) teknis terkait;
  - 5. Camat; dan
  - 6. Lurah
- b. Tim verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah.

##### Pasal 115

- (1) Tugas tim verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114, meliputi:
  - a. melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas yang dibangun oleh pengembang di wilayah kerjanya secara berkala;
  - b. melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang;
  - c. menyusun jadwal kerja;
  - d. melakukan verifikasi permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas oleh pengembang;
  - e. menyusun berita acara pemeriksaan;
  - f. menyusun berita acara serah terima;
  - g. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas; dan

- h. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian prasarana, sarana dan utilitas secara berkala kepada Walikota.
- (2) Tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penilaian terhadap:
  - a. kebenaran atau penyimpangan antara prasarana, sarana dan utilitas yang telah ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan di lapangan.
  - b. kesesuaian persyaratan teknis prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

#### Pasal 116

- (1) Tim verifikasi dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 dibantu oleh sekretariat tim verifikasi.
- (2) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada pada SKPD yang membidangi penataan ruang atau perumahan dan permukiman.
- (3) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota.

#### Bagian Kelima

#### Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

#### Pasal 117

Tata cara penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui:

- a. persiapan;
- b. pelaksanaan penyerahan; dan
- c. pasca penyerahan.

#### Pasal 118

- (1) Tata cara persiapan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117 huruf a, meliputi:
  - a. Walikota menerima permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang;
  - b. Walikota menugaskan tim verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;
  - c. tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan;
  - d. tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan meliputi: rencana tapak yang disetujui oleh Pemerintah Kota, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran prasarana, sarana dan utilitas; dan
  - e. tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.

- (2) Tata cara pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117 huruf b, meliputi:
  - a. tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
  - b. tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana dan utilitas;
  - c. tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana dan utilitas, serta merumuskan prasarana, sarana, dan utilitas yang layak atau tidak layak diterima;
  - d. prasarana, sarana; dan utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
  - e. hasil perbaikan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada huruf e, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
  - f. prasarana, sarana, dan utilitas yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Walikota;
  - g. Walikota menetapkan prasarana, sarana dan utilitas yang diterima;
  - h. tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan SKPD yang berwenang mengelola; dan
  - i. penandatanganan berita acara serah terima prasarana, sarana dan utilitas dilakukan oleh pengembang dan Walikota dengan melampirkan daftar prasarana, sarana, dan utilitas, dokumen teknis dan administrasi.
- (3) Tata cara pasca penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117 huruf c, meliputi:
  - a. Walikota menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas dilaksanakan.
  - b. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas prasarana, sarana dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
  - c. SKPD yang menerima aset prasarana, sarana dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan
  - d. SKPD yang menerima aset prasarana, sarana dan utilitas menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana dan utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang.

#### Pasal 119

- (1) Dalam hal prasarana, sarana dan utilitas ditelantarkan dan belum diserahkan, Pemerintah Kota membuat berita acara perolehan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman.
- (2) Pemerintah Kota membuat pernyataan aset atas tanah prasarana, sarana dan utilitas tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.
- (3) Walikota menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas kepada instansi yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah kantor Badan Pertanahan Nasional menerbitkan hak atas tanah.
- (4) Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas prasarana, sarana dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
- (5) Instansi yang menerima aset prasarana, sarana dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

#### Bagian Keenam Pengelolaan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas

#### Pasal 120

- (1) Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Kota.
- (2) Pemerintah Kota dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Kota melakukan kerja sama pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas dengan pengembang, badan usaha swasta dan masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan prasarana, sarana dan utilitas menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola prasarana, sarana dan utilitas tidak dapat mengubah peruntukan prasarana, sarana dan utilitas.

#### Bagian Ketujuh Pembinaan Dan Pengawasan

#### Pasal 121

Walikota melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas.

**Bagian Kedelapan  
Pembiayaan**

**Pasal 122**

- (1) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.
- (2) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas setelah penyerahan dapat menjadi tanggung Jawab Pemerintah Kota yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kota.

**BAB VI  
TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG)**

**Bagian Pertama  
Tugas dan Fungsi TABG**

**Pasal 123**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung tertentu, Walikota membentuk dan mengangkat TABG yang membantu Pemerintah Kota untuk tugas dan fungsi yang membutuhkan profesionalisme tinggi di bidangnya.
- (2) Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tugas rutin tahunan dan tugas insidental.

**Pasal 124**

- (1) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (2) meliputi:
  - a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat dan pertimbangan profesional untuk pengesahan rencana teknis bangunan gedung tertentu; dan
  - b. memberikan masukan mengenai program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
- (2) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a disusun berdasarkan masukan dari seluruh unsur TABG.
- (3) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan oleh unsur instansi Pemerintah Kota, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas rutin tahunan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

**Pasal 125**

- (1) Dalam melaksanakan tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (2), TABG mempunyai fungsi penyusunan analisis terhadap rencana teknis bangunan gedung tertentu meliputi pengkajian dokumen rencana teknis:
  - a. berdasarkan persetujuan/rekomendasi dari instansi/pihak yang berwenang/terkait;
  - b. berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan;

- c. berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung; dan
  - d. mengarahkan penyesuaian dengan persyaratan teknis yang harus dipenuhi pada kondisi yang ada (eksisting), program yang sedang dan akan dilaksanakan di/melalui, atau dekat dengan lokasi lahan/tapak rencana.
- (2) Pengkajian dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf c dilakukan oleh seluruh unsur TABG.
  - (3) Pengkajian dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan oleh unsur instansi Pemerintah Kota, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah.
  - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi dalam tugas rutin tahunan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 126

- (1) Tugas insidentil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (2) meliputi memberikan pertimbangan teknis berupa:
  - a. nasehat, pendapat dan pertimbangan profesional dalam penetapan jarak bebas untuk bangunan gedung fasilitas umum di bawah permukaan tanah, rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung tertentu yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
  - b. masukan dan pertimbangan profesional dalam penyelesaian masalah secara langsung atau melalui *forum* dan persidangan terkait dengan kasus bangunan gedung; dan
  - c. pertimbangan profesional terhadap masukan dari masyarakat dalam membantu Pemerintah Kota guna menampung masukan dari masyarakat untuk penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disusun secara tertulis.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas insidentil TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 127

- (1) Dalam melaksanakan tugas insidentil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (2), TABG mempunyai fungsi:
  - a. pengkajian dasar ketentuan jarak bebas berdasarkan pertimbangan batas-batas lokasi, pertimbangan keamanan dan keselamatan, pertimbangan kemungkinan adanya gangguan terhadap fungsi utilitas kota serta akibatnya dalam pelaksanaan;
  - b. pengkajian terhadap pendapat dan pertimbangan masyarakat terhadap RTBL, rencana teknis bangunan

- gedung tertentu dan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
- c. pengkajian terhadap rencana teknis pembongkaran bangunan gedung berdasarkan prinsip-prinsip keselamatan kerja dan keselamatan lingkungan dan efektivitas serta efisiensi dan keamanan terhadap dampak limbah; -
  - d. pengkajian aspek teknis dan aspek lainnya dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting; dan
  - e. pengkajian saran dan usul masyarakat untuk penyempurnaan peraturan-peraturan termasuk peraturan daerah di bidang bangunan gedung dan standar teknis.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi dalam tugas insidentil TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 128

- (1) Pelaksanaan tugas TABG meliputi tugas membantu untuk proses pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung tertentu sebagai tugas rutin tahunan dan tugas-tugas insidentil lainnya.
- (2) Melaksanakan tugas membantu pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pengkajian kesesuaian dokumen rencana teknis dengan ketentuan/persyaratan dalam persetujuan/rekomendasi dari instansi/pihak yang berwenang;
  - b. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan tata bangunan;
  - c. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan keandalan bangunan gedung; dan
  - d. merumuskan kesimpulan serta menyusun pertimbangan teknis tertulis sebagai masukan untuk penerbitan IMB oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Melaksanakan tugas-tugas insidentil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. membuat acuan untuk penetapan persyaratan teknis yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah;
  - b. menilai metode atau rencana teknis pembongkaran bangunan gedung;
  - c. menilai kelayakan masukan dari masyarakat; dan
  - d. sebagai saksi ahli dalam persidangan dalam kasus penyelenggaraan bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan tugas TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 129

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

#### Bagian Kedua

#### Pembentukan Tim Ahli Bangunan Gedung

#### Pasal 130

- (1) Walikota secara tertulis mengundang asosiasi profesi, masyarakat ahli mencakup masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat, perguruan tinggi negeri dan perguruan tinggi swasta untuk mengajukan usulan calon anggota TABG unsur keahlian.
- (2) Calon anggota TABG bidang teknik bangunan gedung harus memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan, kecuali ahli bidang bangunan gedung adat berupa surat/piagam pengakuan atau pengukuhan.
- (3) Selain dari unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Walikota secara tertulis menginstruksikan Dinas/Instansi terkait dalam penyelenggaraan bangunan gedung untuk mengajukan usulan calon anggota TABG unsur pemerintahan sesuai dengan bidang tugas dinas/instansinya.
- (4) Dari usulan calon anggota TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) panitia melakukan penyusunan daftar dan seleksi berdasarkan kriteria kredibilitas, kapabilitas, integritas calon dan prioritas kebutuhan serta kemampuan anggaran.
- (5) Nama-nama calon anggota TABG yang memenuhi syarat dimasukkan dalam *database* anggota TABG.
- (6) Keahlian minimal untuk membentuk TABG dari unsur keahlian meliputi bidang arsitektur, bidang struktur dan bidang utilitas (mekanikal dan elektrikal).
- (7) TABG diangkat dari nama-nama yang terdaftar dalam *database* anggota TABG sedangkan yang belum diangkat dapat ditugaskan kemudian sesuai dengan kebutuhan akan keahliannya.
- (8) Sekretariat TABG ditetapkan di kantor dinas.
- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (8) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 131

- (1) Keanggotaan TABG meliputi unsur-unsur dan bidang keahlian dan bidang tugas.
- (2) Unsur-unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. unsur asosiasi profesi, masyarakat ahli, masyarakat adat, dan perguruan tinggi; dan
  - b. unsur Instansi Pemerintah Kota, Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah termasuk jabatan fungsional teknik tata bangunan dan perumahan dan/atau pejabat fungsional lainnya yang terkait yang mempunyai sertifikat keahlian.
- (3) Bidang keahlian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi keahlian bidang-bidang yang terkait dengan bangunan gedung atau fungsi dan pemanfaatan bangunan gedung, sedangkan bidang tugas meliputi tugas pemerintahan.
- (4) Komposisi keanggotaan dan jumlah anggota tiap unsur mengikuti ketentuan yang berlaku;
- (5) Dalam hal ahli yang dibutuhkan tidak cukup atau tidak terdapat dalam wilayah kota, Pemerintah Kota dapat mengundang ahli dari Kabupaten/Kota di Provinsi Kepulauan Riau, atau dari provinsi lainnya.
- (6) *Database* anggota TABG disusun dan selalu dimutakhirkan setiap tahun oleh Pemerintah Kota.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (6) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Bagian Ketiga

#### Pembiayaan Tim Ahli Bangunan Gedung

#### Pasal 132

- (1) Pembiayaan operasional sekretariat TABG, biaya persidangan, honorarium, tunjangan dan biaya perjalanan dinas TABG dianggarkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kota Batam.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### BAB VII

#### PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG DI DAERAH LOKASI BENCANA

#### Bagian Pertama

#### Penyelenggaraan Darurat Bangunan Gedung

#### Pasal 133

- (1) Walikota dapat menetapkan persyaratan untuk melarang sementara pembangunan kembali bangunan gedung pada lokasi/kawasan terjadinya bencana alam sekurang-kurangnya

selama masa tanggap darurat yang jangka waktunya ditetapkan untuk dapat:

- a. memperoleh hasil penelitian tingkat kelayakan pembangunan di lokasi kawasan yang bersangkutan akibat bencana alam;
  - b. menyesuaikan pembangunan bangunan gedung dengan peruntukan lokasi dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL, atau menyusun detail kawasan untuk panduan pembangunan; dan
  - c. penyediaan prasarana dan sarana dasar bidang pekerjaan umum jika lokasi kawasan yang bersangkutan memenuhi persyaratan.
- (2) Jangka waktu tanggap darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan yang ditetapkan kasus per kasus.
  - (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai larangan sementara pembangunan kembali bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 134

- (1) Bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi bangunan gedung sekolah, bangunan gedung fasilitas olahraga dan bangunan gedung rumah sakit harus dibangun dengan memenuhi persyaratan teknis keandalan bangunan gedung yang ekstra pengawasan, pemeliharaan dan perawatan untuk dapat menjadi tempat penampungan sementara korban bencana.
- (2) Selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), di lokasi lahan penampungan sementara yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL Pemerintah Kota menyediakan prasarana dan sarana yang dapat memberikan sebagian pemenuhan kebutuhan dasar hidup sehari-hari masyarakat pengungsi meliputi:
  - a. kebutuhan hunian berupa tenda yang terencana *modular* dan dapat didirikan pada perangkat sistem yang telah disiapkan;
  - b. sarana mandi, cuci dan kakus (MCK) *portable*;
  - c. hidran umum/bak penampungan air minum dan pemasokan air minum; dan
  - d. pemasokan penerangan dengan *genset*.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bangunan gedung dan prasarana dan sarana untuk tempat penampungan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

Bagian Kedua  
Rehabilitasi dan Rekonstruksi Pasca Bencana

Pasal 135

- (1) Pemerintah Kota menyediakan dokumen rencana teknis prototipe bangunan gedung rumah sederhana atau sederhana sehat 1 (satu) lantai dan/atau rumah panggung:
  - a. yang lebih aman dan tahan gempa dengan adanya pemenuhan persyaratan teknis struktur (pondasi, *sloof*, kolom dan dinding, *ringbalk*, sambungan-sambungan kayu rangka atap dan bahan-bahan bangunan serta komposisi campuran beton);
  - b. yang lebih aman terhadap beban debu pada atap akibat letusan gunung berapi dengan persyaratan minimal kemiringan sudut atap  $40^{\circ}$ ; dan
  - c. yang lebih aman terhadap banjir, dengan penetapan tinggi lantai sesuai standar yang berlaku.
- (2) Rumah sederhana atau sederhana sehat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi rumah dengan konstruksi kayu dan konstruksi pasangan bata.
- (3) Selain dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Kota menyediakan bahan-bahan pedoman persyaratan pokok untuk membangun rumah nir-rekayasa (*non-engineered*) bagi masyarakat yang membangun rumah dengan persyaratan teknis praktis meliputi pedoman untuk dimensi, sambungan-sambungan dan bahan bangunan yang memenuhi syarat.
- (4) Dokumen rencana teknis prototipe sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan pedoman untuk membangun rumah nir-rekayasa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disediakan oleh Pemerintah Kota secara gratis, dan bagi masyarakat yang membutuhkan bisa memperolehnya di kantor Pemerintahan Kota, Kantor Kecamatan dan Kantor Kelurahan.

Pasal 136

- (1) Proses tata cara pelayanan penerbitan IMB hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi dan rekonstruksi ditentukan secara khusus dengan:
  - a. tersedianya dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada Pasal 135 ayat (1);
  - b. kekurangan dokumen administratif dapat disulkan kemudian yang dinyatakan dengan surat pernyataan;
  - c. proses administrasi dengan komputerisasi;
  - d. pelayanan secara terpadu;
  - e. proses pelayanan penerbitan IMB berdasarkan prosedur operasional standar yang ditetapkan batas waktunya; dan
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan IMB hunian rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 137

- (1) Proses tata cara pelayanan penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi dan rekonstruksi ditentukan secara khusus dengan:
  - a. tersedianya pelayanan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret oleh Pemerintah Kota khususnya di Kecamatan;
  - b. proses administrasi dengan komputerisasi;
  - c. pelayanan secara terpadu;
  - d. proses pelayanan penerbitan SLF berdasarkan prosedur operasional standar yang ditetapkan batas waktunya; dan
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 138

- (1) Kecamatan melaksanakan sebagian kewenangan penyelenggaraan bangunan gedung hasil rehabilitasi dan rekonstruksi meliputi:
  - a. pelayanan penerbitan IMB;
  - b. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;
  - c. pengawasan pelaksanaan konstruksi; dan
  - d. pelayanan penerbitan SLF bangunan gedung untuk bangunan rumah tinggal tunggal dan rumah deret.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewenangan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

### BAB VIII

#### RUMUS PENGHITUNGAN RETRIBUSI IMB

##### Bagian Pertama

##### Tata Cara Penghitungan Retribusi IMB

#### Pasal 139

- (1) Jenis kegiatan yang dikenakan retribusi IMB meliputi:
  - a. pembangunan baru;
  - b. rehabilitasi/renovasi meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
  - c. pelestarian/pemugaran.
- (2) Obyek retribusi IMB adalah kegiatan Pemerintah Kota untuk pemberian IMB pada:
  - a. bangunan gedung;
  - b. prasarana bangunan gedung yang merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung/kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil untuk mencapai tingkat kinerja bangunan gedung tersebut; dan

- c. prasarana bangunan gedung berupa konstruksi bangunan yang berdiri sendiri selain sebagaimana dimaksud pada huruf b.

Pasal 140

- (1) Besarnya retribusi IMB dihitung dengan mempertimbangkan klasifikasi fungsi bangunan gedung secara proporsional.
- (2) Penghitungan retribusi IMB meliputi jenis:
  - a. bangunan gedung, ditetapkan sebagai perkalian tingkat penggunaan jasa Pemerintah Kota atas pemberian layanan perizinan dan harga satuan (tarif dasar) retribusi IMB; dan
  - b. prasarana bangunan gedung, dihitung dengan terlebih dahulu menetapkan standar untuk setiap jenis prasarana bangunan gedung sebagai tarif dasar.
- (3) Tingkat penggunaan jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dihitung sebagai perkalian volume (luas) bangunan gedung dikali indeks terintegrasi.
- (4) Nilai besarnya retribusi IMB bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3) diperoleh dengan cara penghitungan yang dirumuskan sebagai perkalian unsur-unsur terukur yaitu perkalian besaran satuan volume/luas kegiatan dikali indeks terintegrasi, dikali indeks pembangunan, dikali harga satuan (tarif dasar) retribusi.
- (5) Tabel rumus penghitungan besarnya retribusi IMB secara lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) adalah sebagaimana disebutkan pada Lampiran XIII Peraturan Daerah ini.

Pasal 141

- (1) Indeks penghitungan besarnya retribusi IMB meliputi indeks kegiatan, indeks parameter bangunan gedung di atas permukaan tanah dan indeks bangunan gedung di bawah permukaan tanah.
- (2) Indeks kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi indeks pembangunan bangunan gedung baru, indeks rehabilitasi/renovasi dan indeks pelestarian/pemugaran untuk bangunan gedung, dan indeks pembangunan baru dan indeks rehabilitasi/renovasi untuk prasarana bangunan gedung.
- (3) Tabel indeks sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) adalah sebagaimana disebutkan pada Lampiran XIV dan Lampiran XV Peraturan Daerah ini.

Bagian Kedua  
Tarif Retribusi IMB

Pasal 142

- (1) Harga satuan (tarif dasar) retribusi IMB ditetapkan dengan ketentuan:
  - a. untuk bangunan gedung hanya 1 (satu) tarif dasar di wilayah kota yang dinyatakan dalam rupiah per-satuan luas lantai bangunan gedung (Rp H/m<sup>2</sup>); dan
  - b. untuk prasarana bangunan gedung ditetapkan tarif dasar untuk setiap jenis bangunan prasarana yang dinyatakan dalam rupiah per-satuan jenis prasarana bangunan gedung (Rp H/m<sup>2</sup>, Rp H/m<sup>1</sup>, atau Rp H/unit standar jenis prasarana).
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai harga satuan (tarif dasar) retribusi IMB diatur dengan Peraturan Daerah.

BAB IX  
PERAN MASYARAKAT

Bagian Pertama  
Jenis Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan  
Bangunan Gedung

Pasal 143

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat memantau dan menjaga ketertiban dalam seluruh proses penyelenggaraan.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara obyektif, dengan penuh tanggung jawab dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Menjaga ketertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 144

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada Pemerintah Kota.
- (2) Masukan yang dimaksud pada ayat (1) meliputi masukan teknis untuk peningkatan kinerja bangunan gedung yang responsif terhadap kondisi geografi, faktor-faktor alam, dan/atau lingkungan kota, termasuk kearifan lokal.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memberi masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 145

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan di wilayah kota.
- (2) Pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terkait dengan perlindungan kepada masyarakat untuk keselamatan terhadap bencana, terhadap keamanan, terhadap gangguan rasa aman dalam melaksanakan aktivitas dan terhadap gangguan kesehatan dan endemik dan terhadap mobilitas masyarakat dalam melaksanakan aktivitasnya serta pelestarian nilai-nilai sosial budaya daerah setempat termasuk bangunan gedung dan situs bersejarah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara menyampaikan pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 146

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan atas dampak yang mengganggu/merugikan akibat kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Dampak yang mengganggu/merugikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa gangguan fisik, lingkungan, ekonomi, sosial dan keamanan.
- (3) Tata cara pengajuan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Bagian Kedua

#### Tata Cara Penyelenggaraan Peran Masyarakat

#### Pasal 147

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan atas berbagai hal atau peristiwa yang menjadi objek meliputi:
  - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi berdasarkan hasil pemantauan dan data yang sesungguhnya/nyata (*riiel*) terjadi di lokasi tempat kejadian yang dapat dibuktikan;
  - b. timbulnya atau adanya potensi dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya akibat kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkaran bangunan gedung; dan
  - c. adanya perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat kelancaran pembangunan, tingkat keandalan, tingkat kinerja pemanfaatan bangunan gedung

dan lingkungannya serta pembongkaran bangunan gedung.

- (2) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan kelompok terhadap adanya kebijakan meliputi peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung yang tidak konsisten dan/atau dapat menimbulkan kerugian masyarakat yang terkena dampak meliputi kerugian non fisik dan kerugian fisik.
- (3) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. perorangan atau kelompok;
  - b. badan hukum atau usaha yang kegiatannya di bidang bangunan gedung;
  - c. lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung;
  - d. masyarakat hukum adat yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung; dan
  - e. masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung;
- (4) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; atau
  - b. perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 148

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan laporan pengaduan secara tertib dengan bentuk:
  - a. lisan, jika tidak cukup waktu antara pengamatan dan penyampaian laporan pengaduan atau dalam waktu selambat-lambatnya 12 (dua belas) jam;
  - b. tertulis, jika waktu antara pengamatan dan penyampaian laporan pengaduan lebih dari 12 (dua belas) jam;
  - c. melalui media massa cetak dan/atau media elektronik termasuk media *on line (internet)*, jika materi yang disampaikan merupakan saran-saran perbaikan dan dapat dibuktikan kebenarannya;
  - d. melalui TABG dalam forum dengar pendapat publik atau forum *dialog*; dan
  - e. bentuk pelaporan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c harus menyertakan identitas pembuat

laporan pengaduan yang jelas meliputi nama perorangan atau kelompok serta alamat pelapor yang jelas dan lengkap.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk laporan pengaduan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 149

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan laporan pengaduan dengan menyatakan lokasi obyek yang jelas meliputi:
  - a. alamat jalan, nomor RT/RW, nama kelurahan, nama kecamatan;
  - b. nama atau sebutan pada bangunan gedung, kavling/persil atau kawasan; dan
  - c. nama pemilik/pengguna bangunan gedung sebagai perorangan/kelompok atau badan.
- (2) Obyek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat diidentifikasi dengan menyertakan sekurang-kurangnya 1 (satu) lembar foto.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai identitas lokasi, obyek yang dilaporkan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Bagian Ketiga

#### Forum Dengar Pendapat Publik

#### Pasal 150

- (1) Pemerintah Kota menyelenggarakan forum dengar pendapat publik di tingkat kota, tingkat kecamatan dan tingkat kelurahan.
- (2) Penyelenggaraan dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan dengan tata cara waktu:
  - a. terjadwal setiap bulan (rutin) dengan urutan minggu pertama di kantor kelurahan, minggu kedua di kantor kecamatan dan minggu keempat di kantor Pemerintah Kota; dan
  - b. tidak terjadwal jika terdapat permasalahan yang mendesak.
- (3) Penyelenggaraan forum dengan pendapat di tingkat yang lebih tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diadakan jika di tingkat yang lebih rendah belum terdapat kesepakatan penyelesaian antar pihak.
- (4) Pemerintah Kota menugaskan TABG untuk menyusun pertimbangan teknis.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat publik diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 151

- (1) Peserta *forum* dengar pendapat publik adalah masyarakat yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung dengan prioritas utama pada yang merasakan langsung dampak kegiatan dan lingkungan RT/RW.
- (2) Masyarakat yang diprioritaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menunjuk perwakilan dari antara mereka sendiri yang dianggap cakap untuk menyampaikan pendapat dan/atau laporan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai peserta *forum* dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 152

- (1) Hasil *dialog* dalam dengar pendapat publik dituangkan secara tertulis sebagai dokumen hasil dengar pendapat publik.
- (2) Muatan dokumen hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya meliputi:
  - a. pokok-pokok masukan laporan masyarakat yang disampaikan dalam forum;
  - b. penjelasan dari pihak terkait;
  - c. penjelasan dari Pemerintah Kota; dan
  - d. pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung; dan
  - e. pokok-pokok kesepakatan yang dicapai dalam bentuk berita acara.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 153

- (1) Setiap bentuk peran masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143 sampai dengan Pasal 146 wajib ditindaklanjuti oleh Pemerintah Kota dan/atau instansi yang berwenang lainnya meliputi:
  - a. Pemerintah Kota, untuk hal yang bersifat administratif dan teknis;
  - b. kepolisian, untuk hal yang bersifat kriminal;
  - c. pengadilan, untuk hal gugatan perwakilan; dan
  - d. pemilik/pengguna bangunan gedung yang menimbulkan gangguan/kerugian dan/atau dampak penting terhadap lingkungan yang diputuskan dalam pengadilan.
- (2) Tindak lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b dan huruf c meliputi:
  - a. pemeriksaan lapangan;
  - b. penelitian secara administratif dan teknis;
  - c. evaluasi hasil penelitian;
  - d. melakukan tindakan (eksekusi) sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau hasil putusan pengadilan; dan
  - e. menyampaikan hasil penyelesaian kepada masyarakat dalam bentuk pengumuman dan/atau forum pertemuan.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tindak lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 154

- (1) Pemerintah Kota dapat memberikan penghargaan kepada masyarakat perorangan atau kelompok yang oleh karena kepeduliannya memberi kontribusi pada:
  - a. penyelamatan harta benda atau nyawa manusia yang terhindar dari bencana akibat kegagalan bangunan gedung; dan
  - b. penyelamatan bangunan dan lingkungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian penghargaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

### BAB X P E M B I N A A N

#### Bagian Pertama Pembinaan oleh Pemerintah Kota

#### Pasal 155

- (1) Pemerintah Kota melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung melalui pembinaan pengaturan, pembinaan penyelenggara bangunan gedung dan pemberdayaan terhadap masyarakat.
- (2) Pembinaan pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. penyusunan atau penyempurnaan Peraturan Daerah di bidang bangunan gedung termasuk Peraturan Daerah di bidang retribusi IMB, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan tata ruang dengan memperhatikan kondisi fisik, lingkungan, sosial, ekonomi, budaya dan keamanan kota; dan
  - b. penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung dan pelaksanaannya di lingkungan masyarakat melalui penyuluhan, kampanye, pameran, *rembug* desa, pengajian, publikasi melalui media massa cetak dan media massa elektronik.

#### Pasal 156

- (1) Pemerintah Kota melakukan pembinaan pengaturan bersama dengan masyarakat yang terkait bangunan gedung, asosiasi-asosiasi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat.
- (2) Pembiayaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan anggaran biaya Pemerintah Kota dan/atau pembiayaan pihak lainnya secara mandiri dengan tetap mengikuti ketentuan untuk saling sinergi.

**Bagian Kedua**  
**Pembinaan Penyelenggara Bangunan Gedung**

**Pasal 157**

- (1) Pemerintah Kota melakukan pembinaan melalui pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung meliputi pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi dan pengguna bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan pemilik bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk meningkatkan kesadaran akan hak dan kewajiban termasuk untuk pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung dan tanggung jawab terhadap lingkungan fisik dan sosial dengan cara:
  - a. penyuluhan; dan
  - b. pameran.
- (3) Pemberdayaan penyedia jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
  - a. pendataan penyelenggara bangunan gedung untuk memperoleh ketersediaan dan potensi mitra pembangunan;
  - b. sosialisasi dan diseminasi untuk selalu memutakhirkan pengetahuan baru sumber daya manusia mitra di bidang bangunan gedung; dan
  - c. pelatihan untuk meningkatkan kemampuan teknis dan manajerial sumber daya manusia penyelenggara bangunan gedung.
- (4) Pemberdayaan pengguna bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk meningkatkan tanggung jawab individu dan kelompok serta meningkatkan pengetahuan tentang evakuasi dan tindakan penyelamatan jika terjadi bencana dengan cara:
  - a. peragaan oleh instruktur; dan
  - b. simulasi yang diikuti pengguna bangunan gedung.

**Pasal 158**

- (1) Pemerintah Kota mendorong penyedia jasa konstruksi bangunan gedung untuk meningkatkan daya saing melalui iklim usaha yang sehat;
- (2) Daya saing sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. tingkat kemampuan manajerial;
  - b. efisiensi; dan
  - c. ramah lingkungan.

**Bagian Ketiga**  
**Pemberdayaan Masyarakat**

**Pasal 159**

- (1) Pemerintah Kota melakukan pembinaan melalui pemberdayaan masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dengan cara:

- a. pendampingan pembangunan bangunan gedung dan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;
  - b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis;
  - c. penyediaan rencana teknis prototip bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret; dan
  - d. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.
- (2) Pembiayaan pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disediakan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) kota.

#### Pasal 160

- (1) Pemerintah Kota menyediakan pedoman pembangunan bangunan gedung hunian rumah tinggal nir-rekayasa bagi masyarakat yang mendirikan rumah secara mandiri.
- (2) Pedoman pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan pokok untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal yang lebih aman terhadap gempa bumi, beban debu letusan gunung berapi, banjir, dan longsor.

#### Bagian Keempat

#### Kewenangan Pemerintah Kota dalam Pengendalian Penyelenggaraan Bangunan Gedung

#### Pasal 161

- (1) Walikota dalam pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung dapat sewaktu-waktu melakukan peninjauan di lokasi pembangunan bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri atas dasar:
  - a. laporan masyarakat dan/atau media massa yang dapat dipertanggungjawabkan;
  - b. laporan dari Dinas;
  - c. terjadinya kegagalan konstruksi dan/atau kebakaran; dan
  - d. terjadinya bencana alam.
- (2) Peninjauan ke lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk:
  - a. memperoleh fakta adanya pelanggaran terhadap persyaratan administratif dan/atau persyaratan teknis; dan
  - b. bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung yang dinilai strategis bagi kota dan memerlukan kordinasi khusus.
- (3) Walikota dapat mengenakan sanksi dan denda administratif atas pelanggaran terhadap ketentuan persyaratan administratif dan persyaratan teknis kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 162

- (1) Petugas inspeksi lapangan dari Dinas dalam pengawasan pelaksanaan konstruksi dan pembongkaran bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dapat melakukan pemeriksaan atau penilikan di lokasi kegiatan.
- (2) Penilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. secara terjadwal dapat memasuki lokasi pembangunan pada jam kerja;
  - b. memeriksa adanya dokumen IMB;
  - c. memeriksa laporan pelaksanaan konstruksi dan pengawasan pelaksanaan;
  - d. memeriksa pemenuhan pelaksanaan terhadap garis sempadan dan/atau jarak bebas yang ditetapkan;
  - e. memeriksa pemenuhan pelaksanaan terhadap KDB, KLB, KDH, dan KTB;
  - f. memeriksa pemenuhan terhadap ketersediaan dan berfungsinya alat-alat pemadam kebakaran *portable* selama kegiatan pelaksanaan konstruksi;
  - g. memeriksa pengamanan rentang *crane* dan/atau peralatan lainnya terhadap jalan, bangunan gedung di sekitar, dan lingkungan;
  - h. memeriksa pengelolaan limbah padat, limbah cair dan/atau limbah bentuk lainnya akibat kegiatan terhadap jalan, bangunan gedung di sekitar, dan lingkungan;
  - i. memeriksa gejala dan/atau kerusakan yang dapat terjadi pada bangunan gedung di sekitarnya akibat getaran pemancangan tiang pancang atau pembongkaran bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri;
  - j. memeriksa pengelolaan penyimpanan bahan-bahan bangunan dan alat-alat yang dapat membahayakan dan/atau mengganggu kesehatan dan/atau keselamatan pekerja dan masyarakat umum; dan
  - k. memberikan peringatan awal berupa catatan atas indikasi pelanggaran dan/atau kesalahan atas sebagaimana dimaksud pada huruf b sampai dengan huruf j.
- (3) Petugas inspeksi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menunjukkan surat penugasan dan tanda identitas diri resmi dari dinas.
- (4) Petugas inspeksi lapangan dalam melaksanakan tugasnya tidak diperbolehkan meminta/menerima imbalan dari pemilik atau penanggungjawab kegiatan lapangan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai inspeksi lapangan dan penilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) diatur dengan Peraturan Walikota.

## BAB XI SANKSI DAN DENDA

### Bagian Pertama Sanksi Administrasi dan Denda

#### Pasal 163

- (1) Walikota dapat mengenakan sanksi administratif dan/atau sanksi denda Administratif kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan pemenuhan fungsi dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Sanksi dan denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan berdasarkan fakta di lapangan sesuai laporan hasil pemeriksaan.
- (3) Pengenaan sanksi administratif dan/atau sanksi denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberlakukan juga bagi pemilik/pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

#### Pasal 164

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada Pasal 163 ayat (1) dan ayat (2) meliputi pada tahap pembangunan dan/atau pemanfaatan berupa:
  - a. peringatan tertulis, jika pemilik melanggar Pasal 5, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 27, Pasal 36, Pasal 45, Pasal 47, Pasal 57, Pasal 59, Pasal 70, Pasal 72, Pasal 85, Pasal 86, Pasal 87, Pasal 91, Pasal 92, Pasal 93, Pasal 95, Pasal 101, Pasal 109, Pasal 110, Pasal 111, Pasal 112, Pasal 113, dan Pasal 120 ayat (4).
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan, jika pemilik bangunan gedung 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 huruf a;
  - c. pembekuan IMB, jika pemilik bangunan gedung yang telah dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf b selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada huruf a;
  - d. penghentian sementara atau tetap, pencabutan IMB dan perintah pembongkaran bangunan gedung, jika pemilik bangunan gedung yang telah dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf c selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada huruf a.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberlakukan juga kepada pemilik dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

- (3) Sanksi denda administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 163 ayat (1) sebesar 1 % (satu per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang dimaksud, jika pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung terlambat melakukan perpanjangan SLF bangunan gedung.
- (4) Sanksi denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberlakukan juga kepada pemilik dan atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

#### Pasal 165

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedung yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dikenakan sanksi penghentian sementara pelaksanaan konstruksi sampai diperolehnya IMB nya.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dikenakan sanksi perintah pembongkaran.
- (3) Selain sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kepada pemilik dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dapat dikenakan sanksi denda.

#### Pasal 166

- (1) Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 164 ayat (1) huruf d dapat dilakukan oleh pemilik bangunan gedung dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender atau oleh Pemerintah Kota apabila setelah jangka waktu yang diberikan terlampaui dan tidak dilakukan pembongkaran oleh pemilik.
- (2) Pemilik bangunan gedung dikenai denda administratif setinggi-tingginya 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan gedung tersebut berdasarkan berat ringannya pelanggaran jika pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Kota.
- (3) Penetapan besarnya sanksi denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mendapat pertimbangan dari TABG.
- (4) Denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberlakukan juga kepada pemilik dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

### Bagian Kedua Sanksi Pidana dan Denda

#### Pasal 167

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 20, Pasal 22, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 35, Pasal 45, Pasal 47, Pasal 57, Pasal 85, Pasal 86, Pasal 87, Pasal 95, Pasal 101, Pasal 109:
  - a. diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan dan/atau denda setinggi-tingginya 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya

- mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
- b. diancam dengan pidana penjara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan/atau denda setinggi-tingginya 15 % (lima belas per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup; dan
  - c. diancam dengan pidana penjara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan/atau denda setinggi-tingginya 20 % (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah pelanggaran.
  - (3) Dalam proses peradilan atas tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hakim memperhatikan pertimbangan dari TABG.
  - (4) Ancaman pidana dan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberlakukan juga kepada pemilik prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.
  - (5) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a disetor ke kas Negara.

#### Pasal 168

- (1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam undang-undang di bidang bangunan gedung sehingga tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda menurut peraturan daerah ini dan peraturan perundang-undangan yang bidang bangunan gedung.
- (2) Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- (3) Ancaman pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberlakukan juga kepada pemilik prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

## BAB XII PENYIDIKAN

#### Pasal 169

- (1) Pejabat yang diberi kewenangan sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dan peraturan perundang-undangan bidang penyelenggaraan bangunan gedung adalah penyidik pegawai negeri sipil sesuai ketentuan hukum acara pidana yang berlaku.

- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Kota yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Dalam melakukan tugas penyidikan, pejabat sebagaimana dimaksud ayat (1), berwenang :
  - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana yang diatur dalam Peraturan Daerah ini agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
  - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana;
  - c. memeriksa buku, catatan dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana;
  - d. melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
  - e. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana;
  - f. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda, dan/atau dokumen yang dibawa;
  - g. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana;
  - h. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - i. menghentikan penyidikan; dan/atau
  - j. melakukan tindakan yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

## BAB XIII KETENTUAN LAIN-LAIN

### Bagian Pertama Prasarana Bangunan Gedung yang Berdiri Sendiri

#### Pasal 170

Penyelenggaraan prasarana bangunan gedung berupa konstruksi yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil meliputi menara telekomunikasi, menara/tiang

saluran utama tegangan ekstra tinggi, jembatan penyeberangan, *billboard/baliho* dan gerbang kota wajib mengikuti persyaratan dan standar teknis konstruksi bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.

#### Pasal 171

- (1) Pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Untuk kawasan-kawasan tertentu dengan pertimbangan tertentu dapat ditetapkan peraturan bangunan gedung secara khusus oleh Walikota berdasarkan RTRWK dengan tetap memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

#### Pasal 172

- (1) Lokasi pembangunan menara/tiang saluran udara tegangan ekstra tinggi harus mengikuti RTRWK.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi menara/tiang saluran udara tegangan ekstra tinggi harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam penyediaan listrik harus berkoordinasi dengan dinas.

#### Pasal 173

- (1) Lokasi pembangunan *billboard/baliho* dan papan reklame lainnya harus mengikuti RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi *billboard/baliho* dan papan reklame lainnya harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam penyediaan promosi harus berkoordinasi dengan dinas.

#### Pasal 174

- (1) Lokasi pembangunan monumen/tugu, gerbang kota dan jembatan penyeberangan harus mengikuti RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi monumen/tugu, gerbang kota dan jembatan penyeberangan harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam penyediaan monumen/tugu, gerbang kota dan jembatan penyeberangan harus berkoordinasi dengan dinas.

**Bagian Kedua  
Perizinan**

**Pasal 175**

- (1) IMB prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri diterbitkan oleh Dinas atas dasar pengajuan permohonan IMB oleh pemohon dengan menyertakan rekomendasi dari instansi terkait.
- (2) Rehabilitasi/renovasi dan pelestarian/pemugaran prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dengan permohonan IMB.

**Pasal 176**

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi dan perpanjangan SLF prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dilakukan setiap 2 (dua) tahun.
- (2) Ketentuan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi prasarana bangunan yang berdiri sendiri mengikuti tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.

**BAB XIV  
KETENTUAN PERALIHAN**

**Pasal 177**

- (1) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan dan telah memiliki IMB yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dinyatakan masih tetap berlaku.
- (2) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dan belum memiliki IMB, yaitu :
  - a. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri tidak di atas peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL dalam waktu selambat-lambatnya 5 (lima) tahun, kecuali hunian untuk rumah tinggal tunggal 10 (sepuluh) tahun sejak pemberitahuan penetapan RTRWK, pemilik wajib menyesuaikan fungsi bangunan dengan peruntukan lokasinya;
  - b. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri di atas peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL dalam waktu selambat-lambatnya 5 (lima) tahun wajib melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi untuk memperoleh SLF bangunan gedung dan IMB;

- c. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri di atas peruntukan yang dilarang termasuk jalur hijau, bantaran sungai, trotoar dan fungsi prasarana kota lainnya dalam waktu 1 (satu) tahun wajib dibongkar oleh pemilik; dan
- d. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang harus dibongkar sebagaimana dimaksud pada huruf c dapat direlokasi ke peruntukan lokasi yang sesuai dengan fungsinya.

#### Pasal 178

- (1) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan dan dimanfaatkan sebelum Peraturan Daerah ini berlaku dan memiliki IMB berdasarkan Peraturan Daerah sebelumnya wajib memiliki SLF bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi untuk memperoleh SLF bangunan gedung.

#### Pasal 179

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, peraturan tentang penyelenggaraan bangunan gedung yang telah ada sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini tetap berlaku sampai diubah atau diatur kembali berdasarkan Peraturan Daerah ini.

### BAB XV KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 180

Peraturan Pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini ditetapkan selambat-lambatnya 1 tahun sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 181

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Batam  
pada tanggal 28 Maret 2011

WALIKOTA BATAM,

dto

Drs H. AHMAD DAHLAN, MH

Diundangkan di Batam  
pada tanggal 28 Maret 2011

SEKRETARIS DAERAH KOTA BATAM,

dto

AGUSSAHIMAN, SH  
PEMBINA UTAMA MADYA  
NIP. 19601123 198503 1 009

LEMBARAN DAERAH KOTA BATAM  
TAHUN 2011 NOMOR 2

Salinan sesuai aslinya,  
An. Sekretaris Daerah  
Asisten Pemerintahan  
Up.  
Kepala Bagian Hukum  
Ub.  
Kasubbag. Peraturan Perundang-undangan

  
Sutiaji Hari Murti, S.Sos, SH  
Penata, Nip. 19740723 200212 1 005