



WALIKOTA PALANGKA RAYA
PROVINSI KALIMANTAN TENGAH

PERATURAN DAERAH PALANGKA RAYA
NOMOR 3 TAHUN 2017

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA PALANGKA RAYA,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka penataan pembangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Detail Tata Ruang dan guna tercapainya penataan kota yang asri serta terjaminnya kesehatan, keselamatan, keamanan serta ketertiban masyarakat, maka perlu pedoman yang mengatur mengenai tata tertib penyelenggaraan bangunan di Kota Palangka Raya;
 - b. bahwa untuk mewujudkan bangunan gedung yang andal, fungsional, berjati diri, serasi dan selaras dengan lingkungannya perlu penataan Bangunan Gedung di Kota Palangka Raya;
 - c. bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung agar dapat memberikan keamanan dan kenyamanan serta mampu menjamin keselamatan bagi penghuni dan lingkungannya, perlu melakukan penataan dan penertiban bangunan dalam wilayah Kota Palangka Raya;
 - d. bahwa beberapa ketentuan di dalam Peraturan Daerah Kota Palangka Raya Nomor 16 Tahun 2009 sudah tidak sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan Kota Palangka Raya sehingga perlu diganti dengan Peraturan Daerah yang baru;

- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d perlu membentuk Peraturan Daerah Kota Palangka Raya tentang Bangunan Gedung.

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1965 tentang Pembentukan Kotapradja Palangka Raya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 48 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2753);
 3. Undang - Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
 4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang - Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA PALANGKA RAYA

Dan

WALIKOTA PALANGKA RAYA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Palangka Raya.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Palangka Raya dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Walikota adalah Walikota Palangka Raya.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Palangka Raya yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
5. Dinas teknis adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah yang terkait di bidang teknis bangunan gedung di lingkungan Pemerintah Daerah Kota Palangka Raya.
6. Pejabat yang ditunjuk adalah pejabat di lingkungan Pemerintah Daerah yang mendapat pendelegasian dari Walikota Palangka Raya di bidang bangunan gedung.
7. Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
8. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
9. Rencana Detail Tata Ruang Kota yang selanjutnya disebut RDTRK adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kota.
10. Peraturan zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya serta disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.

11. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
12. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan social, budaya maupun kegiatan khusus.
13. Bangunan Gedung Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
14. Bangunan Gedung Tertentu adalah Bangunan Gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
15. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
16. Bangunan Gedung Hijau adalah Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan Bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumberdaya lainnya melalui penerapan prinsip Bangunan Gedung Hijau sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.
17. Keterangan Rencana Kabupaten/Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota pada lokasi tertentu.
18. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/ elektrik, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
19. 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.

20. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
21. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
22. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota Palangka Raya kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
23. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung adalah permohonan yang dilakukan Pemilik Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin mendirikan Bangunan Gedung.
24. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi dan/atau memperbaiki bangunan yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
25. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi.
26. Bukti kepemilikan bangunan gedung adalah surat keterangan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik bangunan gedung sebagai bukti kepemilikan bangunan gedung yang telah selesai dibangun berdasarkan IMB dan telah memiliki SLF sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.
27. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik, Penyedia Jasa Konstruksi, dan Pengguna Bangunan Gedung.
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. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang Bangunan Gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi,

pengawas/manajemen konstruksi, termasuk Pengkaji Teknis Bangunan Gedung dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya.

31. Tim ahli bangunan gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara periodik dengan keputusan Walikota.
32. Pengkaji Teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
33. Bangunan permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
34. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
35. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun.
36. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis imajiner yang tidak boleh dilampaui oleh bangunan kearah garis rencana jalan yang telah ditetapkan dalam rencana kota;
37. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas lahan / tanah perpetakan / daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
38. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka presentase 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.
39. Koefisien Dasar Hijau (KDH) adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan / penghijauan dan luas tanah perpetakan / daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
40. Tinggi bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan sama dengan titik puncak dari bangunan.
41. Ruang Terbuka Hijau (RTH) adalah area memanjang/jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh

tanaman, baik yang tumbuh tanaman secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

42. Site Plan adalah rencana tapak berupa peta rencana peletakan bangunan dengan segala unsur penunjangnya dalam skala batas-batas luas lahan tertentu dan/atau surat keterangan yang menyatakan informasi mengenai rencana peruntukan / penggunaan atas suatu persil tanah.
43. Gaya arsitektur tradisional Daerah Kalimantan Tengah di Kota Palangka Raya adalah corak penampilan arsitektur yang dapat memberikan citra dan nuansa arsitektur berdasarkan budaya Kalimantan Tengah yang dijiwai oleh suku adat Daerah Kalimantan Tengah melalui penerapan berbagai prinsip bentuk yang mengandung identitas maupun nilai arsitektur tradisional Daerah Kalimantan Tengah di Kota Palangka Raya.
44. Ornamen daerah / lokal adalah hiasan dalam arsitektur bangunan yang ada di daerah Kota Palangka Raya, dapat berupa replika, ukiran, patung, lukisan alat-alat tradisional suku adat Kalimantan Tengah.
45. Menara telekomunikasi, yang selanjutnya disebut menara, adalah salah satu infrastruktur pendukung dalam penyelenggaraan telekomunikasi atau bangunan-bangunan untuk kepentingan umum yang didirikan di atas tanah, atau bangunan yang merupakan satu kesatuan konstruksi dengan bangunan gedung yang dipergunakan untuk kepentingan umum yang struktur fisiknya dapat berupa rangka baja yang diikat oleh berbagai simpul atau berupa bentuk tunggal tanpa simpul, dimana fungsi, desain dan konstruksinya disesuaikan sebagai sarana penunjang menempatkan perangkat telekomunikasi;
46. Standar Nasional Indonesia yang selanjutnya disingkat SNI adalah standar yang ditetapkan oleh Badan Standardisasi Nasional dan berlaku secara nasional.

Bagian Kedua

Maksud, Tujuan, dan Lingkup

Paragraf 1

Maksud

Pasal 2

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai pengaturan lebih lanjut dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung di daerah.

Paragraf 2

Tujuan

Pasal 3

Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung bertujuan untuk :

- a. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan 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.

Paragraf 3

Lingkup

Pasal 4

- (1) Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi:
 - a. ketentuan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
 - b. persyaratan teknis bangunan gedung;
 - c. penyelenggaraan bangunan gedung;
 - d. Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG);
 - e. penyedia jasa konstruksi;
 - f. peran serta masyarakat;
 - g. pembinaan; dan
 - h. sanksi.
- (2) Untuk Bangunan Gedung fungsi khusus, dalam hal persyaratan penyelenggaraan dan pembinaan tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini, maka harus mengikuti Peraturan Pemerintah yang mengaturnya.

BAB II

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 5

- (1) Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi bangunan gedung di wilayah Kota Palangka Raya digolongkan menjadi:
 - a. fungsi hunian;
 - b. fungsi keagamaan;
 - c. fungsi usaha;
 - d. fungsi sosial dan budaya;
 - e. fungsi bangunan fungsi khusus;
 - f. Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi;
 - g. menara telekomunikasi.

Pasal 6

- (1) Bangunan fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) poin a adalah Bangunan Gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal meliputi bangunan rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun dan rumah tinggal sementara, rumah sewa dan kamar sewa.
- (2) Bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan meliputi masjid termasuk mushola, langgar atau surau, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, bangunan kelenteng, bangunan balai kaharingan dan bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.
- (3) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat melakukan usaha, meliputi:
 - a. bangunan gedung untuk perkantoran seperti bangunan perkantoran non pemerintah dan sejenisnya;
 - b. bangunan gedung perdagangan seperti bangunan pasar, salon, pertokoan, pusat perbelanjaan, mall dan sejenisnya,
 - c. bangunan gedung pabrik,
 - d. bangunan gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya,
 - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi, seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;

- f. bangunan gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara,
 - g. Bangunan Gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya; dan
 - h. Bangunan Gedung tempat penangkaran atau budidaya seperti bangunan sarang burung walet, bangunan peternakan sapi dan sejenisnya.
- (4) Bangunan Gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:
- a. Bangunan Gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan sebagainya;
 - b. Bangunan Gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
 - c. Bangunan Gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, Bangunan Gedung adat dan sejenisnya;
 - d. Bangunan Gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya, dan
 - e. Bangunan Gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
- (5) Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:
- a. bangunan rumah dengan toko (rukoko);
 - b. bangunan rumah dengan kantor (rukan);
 - c. Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran;
 - d. Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoranperhotelan;
 - e. dan sejenisnya.
- (6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, Instalasi Pertahanan dan Keamanan dan bangunan sejenis lainnya yang diputuskan oleh menteri.

Pasal 7

- (1) Penentuan Klasifikasi Bangunan Gedung atau bagian dari gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada Bangunan Gedung.
- (2) Fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung harus sesuai dengan peruntukan dan rencana tata ruang kota serta mendapat izin dari Walikota melalui Dinas Teknis.

- (3) Peruntukan dan rencana tata ruang kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Detil Tata Ruang (RDTR), Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), peraturan zonasi, dan/atau panduan rancang kota.
- (4) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung diusulkan oleh Pemilik Bangunan Gedung dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung melalui pengajuan permohonan izin mendirikan Bangunan Gedung.
- (5) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Kota Palangka Raya dan dicantumkan dalam Izin Mendirikan Bangunan serta wajib memenuhi persyaratan administrasi dan teknis bangunan gedung.

Pasal 8

- 1) Menurut fungsinya, bangunan di wilayah Kota Palangka Raya diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. fungsi hunian;
 - b. fungsi keagamaan;
 - c. fungsi usaha;
 - d. fungsi sosial dan budaya;
 - e. fungsi bangunan fungsi khusus;
 - f. Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi;
 - g. menara telekomunikasi.
- (2) Menurut umurnya, bangunan di wilayah Kota Palangka Raya diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. Bangunan permanen;
 - b. Bangunan semi permanen;
 - c. Bangunan sementara.
- (3) Menurut lokasinya, bangunan di wilayah Kota Palangka Raya diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. Bangunan di tepi jalan arteri primer;
 - b. Bangunan di tepi jalan arteri sekunder;
 - c. Bangunan di tepi jalan kolektor primer;
 - d. Bangunan di tepi jalan kolektor sekunder;
 - e. Bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal);
 - f. Bangunan di tepi jalan lingkungan;
 - g. Bangunan di tepi jalan setapak;
 - h. Bangunan di tepi jalan titian.

- (4) Menurut ketinggiannya, bangunan di wilayah Kota Palangka Raya diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. Bangunan bertingkat rendah (satu sampai dengan dua lantai)
 - b. Bangunan bertingkat sedang (tiga sampai dengan lima lantai)
 - c. Bangunan bertingkat tinggi (enam lantai ke atas)
- (5) Menurut luasannya, bangunan di wilayah Kota Palangka Raya diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. Bangunan dengan luas minimal 200 m²;
 - b. Bangunan dengan luas minimal 400 m²;
 - c. Bangunan dengan luas minimal 600 m²;
 - d. Bangunan dengan luas minimal 800 m².
- (6) Menurut statusnya, bangunan di wilayah Kota Palangka Raya diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. Bangunan pemerintah;
 - b. Bangunan swasta;
 - c. Bangunan perorangan.

Pasal 9

- (1) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, RTBL, peraturan zonasi, dan/atau panduan rancang kota.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung dan ditetapkan dalam IMB.

BAB III

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 10

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Persyaratan administrasi Bangunan Gedung meliputi :
 - a. Status hak tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. Status kepemilikan bangunan gedung;
 - c. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) bangunan gedung.

- (3) Persyaratan teknis Bangunan Gedung meliputi:
- a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas:
 - 1) persyaratan peruntukan lokasi;
 - 2) intensitas Bangunan Gedung;
 - 3) arsitektur Bangunan Gedung;
 - 4) pengendalian dampak lingkungan untuk Bangunan Gedung Tertentu; serta
 - 5) rencana tata bangunan dan lingkungan, untuk awasan yang termasuk dalam peraturan walikota tentang RTBL.
 - b. persyaratan keandalan Bangunan Gedung terdiri atas:
 - 1) persyaratan keselamatan;
 - 2) persyaratan kesehatan;
 - 3) persyaratan kenyamanan; serta
 - 4) persyaratan kemudahan.

Bagian Kedua

Persyaratan Administratif

Paragraf 1

Status Hak Atas Tanah

Pasal 11

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki tanah dengan status kepemilikan yang jelas, baik milik sendiri atau milik pihak lain.
- (2) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik, HGB, HGU, HPL dan hak pakai, atau status hak atas tanah lainnya yang berupa girik, pethuk, akta jual beli dan akta/kepemilikan lainnya.
- (3) Terhadap bangunan yang dibangun di tanah milik orang lain harus mendapat izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah dalam bentuk perjanjian tertulis.
- (4) Izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung;
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sekurang-kurangnya harus memuat:
 - a. hak dan kewajiban para pihak;

- b. luas, letak dan batas-batas tanah;
 - c. fungsi bangunan gedung; dan
 - d. jangka waktu pemanfaatan tanah.
- (6) Bangunan Gedung yang karena faktor budaya atau tradisi setempat harus dibangun di atas air sungai atau air danau harus mendapatkan izin dari Walikota.

Paragraf 2

Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 12

- (1) Setiap orang yang memiliki sebagian atau seluruhnya bangunan gedung harus dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (2) Status Kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) butir b merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (3) Pendataan, termasuk pendaftaran bangunan gedung, dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan gedung dan secara periodik, yang dimaksudkan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan bangunan gedung dan sistem informasi.
- (4) Berdasarkan pendataan bangunan gedung sebagai pelaksanaan dari asas pemisahan horizontal selanjutnya pemilik bangunan gedung memperoleh surat keterangan kepemilikan bangunan gedung dari Pemerintah Daerah.
- (5) Bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diterbitkan atas setiap bangunan gedung yang telah memiliki IMB dan Sertifikat Layak Fungsi (SLF).
- (6) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain;
- (7) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak harus mendapat persetujuan pemilik tanah;
- (8) Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam ketentuan yang berlaku.

Paragraf 3

Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 13

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan wajib memiliki IMB;

- (2) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah yang diterbitkan atas setiap perencanaan teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung serta telah disetujui oleh Pemerintah Kota;
- (3) IMB dimaksudkan untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung di wilayah Kota Palangka Raya, dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan secara tertib pembangunan;
- (4) Pemerintah Daerah wajib memberikan secara cuma-cuma surat Keterangan Rencana Kota untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis Bangunan Gedung.
- (5) Perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan di dalam IMB diwajibkan mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota.

Paragraf 4

IMB di Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air dan/atau

Prasarana/Sarana Umum

Pasal 14

- (1) Permohonan IMB untuk Bangunan Gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum harus mendapatkan persetujuan dari instansi terkait.
- (2) IMB untuk pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapat Pertimbangan Teknis TABG dan dengan mempertimbangkan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti Standar Teknis dan pedoman yang terkait.

Bagian Ketiga

Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 15

Persyaratan tata bangunan meliputi:

- a. persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung;
- b. arsitektur bangunan gedung; dan
- c. persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 2

Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 16

- (1) Persyaratan peruntukan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a adalah bahwa Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Kota Palangka Raya;
 - b. Rencana Detail Tata Ruang Kota Palangka Raya;
 - c. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan;
 - d. Peraturan zonasi dan/atau panduan rancang kota.
- (2) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar dapat berkonsultasi dengan Dinas Teknis.
- (3) Dalam hal ketentuan mengenai peruntukan lokasi belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai peruntukan lokasi diatur sementara dalam Peraturan Walikota.
- (4) Pembangunan yang dilakukan pada kawasan yang tidak sesuai dengan peruntukannya diajukan secara tertulis kepada Walikota;
- (5) Untuk pembangunan di atas jalan umum, saluran atau sarana lain atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota, atau di bawah/ di atas air, atau pada daerah lantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan khusus dari Walikota.

Pasal 17

- (1) Fungsi bangunan toko atau ruko hanya diperkenankan pada zona pemanfaatan kawasan peruntukan perdagangan dan pada peruntukan perdagangan dan jasa yang tercantum pada rencana tata ruang Kota Palangka Raya.
- (2) Pembangunan toko atau ruko tidak diperkenankan pada zona pemanfaatan kawasan peruntukan kawasan lahan cadangan.
- (3) Tidak diperkenankan merubah fungsi bangunan toko atau ruko menjadi hotel atau fungsi penginapan lainnya.
- (4) Desain fasad atau muka bangunan toko maupun ruko di wilayah Kota Palangka Raya diatur melalui rekomendasi teknis *Site Plan* melalui Dinas Teknis terkait.

Pasal 18

- (1) Fungsi bangunan hotel dan penginapan lainnya hanya diperkenankan pada zona pemanfaatan kawasan untuk peruntukan jasa yang tercantum pada rencana tata ruang Kota Palangka Raya.
- (2) Pembangunan hotel dan penginapan lainnya tidak diperkenankan pada zona pemanfaatan kawasan peruntukan kawasan lahan cadangan.
- (3) Pembangunan hotel dengan akses langsung jalan arteri baik primer maupun sekunder hanya diperkenankan hotel dengan kelas bintang tiga ke atas.
- (4) Hotel dengan kelas di bawah bintang tiga hanya dapat dibangun dengan akses langsung jalan kolektor.

Pasal 19

- (1) Ketentuan pembangunan fungsi bangunan hunian jenis rumah sewa dan kamar sewa harus sesuai dengan fungsi ruang sebagaimana diatur di dalam perencanaan tata ruang kota;
- (2) Pembangunan rumah sewa dan kamar sewa tidak diperkenankan dibangun dengan akses langsung jalan arteri;
- (3) Pembangunan rumah sewa dan kamar sewa dengan akses langsung jalan kolektor diperkenankan dengan memenuhi persyaratan khusus.
- (4) Pembangunan rumah sewa dan kamar sewa dapat dibangun dengan akses langsung jalan lokal maupun jalan lingkungan.
- (5) Ketentuan persyaratan khusus tersebut di atas diatur secara detil melalui rekomendasi teknis *Site Plan*.

Pasal 20

- (1) Persyaratan khusus pembangunan rumah sewa dan kamar sewa sebagaimana dimaksud pada pasal 12 ayat (3) adalah dirancang secara berhadapan yang tidak berhadapan langsung dengan muka jalan, di bawah 1 (satu) atap dan hanya memiliki 1 (satu) akses jalan masuk.
- (2) Ketentuan pembangunan rumah sewa sebagai fungsi hunian adalah luas bangunan minimal 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), dengan ukuran lebar minimal lahan 6 (enam) meter dan luas lahan efektif minimal 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi).
- (3) Guna meningkatkan kualitas kenyamanan, kesehatan hunian dan memenuhi kebutuhan dasar penghuninya, pembangunan rumah sewa perlu menyediakan ruang sekurang-kurangnya terdiri dari :
 - a. 1 (satu) ruang tidur yang memiliki pencahayaan dan ventilasi cukup;
 - b. 1 (satu) ruang serbaguna sebagai ruang interaksi keluarga dan aktivitas lainnya;
 - c. 1 (satu) kamar mandi/kakus/cuci sebagai bagian ruang servis hunian.

- (4) Dalam rangka menciptakan ruang luar yang sehat dan nyaman, maka luas bidang tanah yang tersisa tidak menggunakan seluruhnya perkerasan dan menyisakan bagiannya untuk media tanam dan fungsi resapan.
- (5) Pembangunan rumah sewa dan kamar sewa harus memenuhi persyaratan sistem sanitasi, yakni dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, penempatan tempat pembuangan sampah sementara, serta penyaluran air hujan.
- (6) Pembangunan rumah sewa dan kamar sewa harus dilengkapi dengan Izin Gangguan (HO), Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) dan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL).

Pasal 21

- (1) Fungsi bangunan gedung di wilayah Kota Palangka Raya harus sesuai dengan peruntukan yang ditetapkan dalam perencanaan tata ruang kota.
- (2) Apabila terjadi perubahan RTRW, RDTR, RTBL, peraturan zonasi dan/atau panduan rancang kota yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus dilakukan penyesuaian.

Pasal 22

- (1) Persyaratan intensitas bangunan gedung meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas;
- (2) Kepadatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 meliputi :
 - a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB);
 - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
 - c. Koefisien Daerah Hijau (KDH).

Pasal 23

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan;
- (2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ditentukan atas dasar daya dukung lingkungan, kepentingan pelestarian lingkungan / resapan, air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan;
- (3) Ketentuan besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota yang diatur dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- (4) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB maksimum 60%.

Pasal 24

- (1) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan / resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan, kenyamanan bangunan dan kenyamanan umum;
- (2) Ketentuan besarnya KLB pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 25

- (1) Koefisien Daerah Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan resapan air permukaan tanah;
- (2) Ketentuan besarnya KDH pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (3) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH minimum 30%.

Pasal 26

- (1) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) ditentukan sesuai dengan RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau panduan rancang kota;
- (2) Ketinggian bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung pada Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) harus memenuhi persyaratan ketinggian pada batas keselamatan operasi penerbangan.
- (3) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Dinas Teknis dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan serta keserasian dengan lingkungannya;
- (4) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya harus berjarak dengan persil tetangga.

Pasal 27

- (1) Setiap orang yang mendirikan bangunan gedung tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR, RTBL, peraturan zonasi, dan/atau panduan rancang kota.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:

- a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai/danau, dan/atau jaringan tegangan tinggi;
- b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara saluran draenase atau bagian terluar kepemilikan tanah dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan.

Pasal 28

- (1) Garis sempadan bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan) / tepi sungai ditentukan berdasarkan lebar jalan / rencana jalan / lebar sungai, fungsi jalan dan peruntukan kavling / kawasan;
- (2) Letak garis sempadan bangunan terluar tersebut ayat (1), dihitung dari as jalan ke dinding terluar bangunan;
- (3) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar tersebut ayat (1) untuk daerah pinggir sungai ditentukan berdasarkan faktor keamanan dan budaya setempat;
- (4) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 meter dari batas kavling atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan;
- (5) Garis terluar suatu tritis / *oversteck* yang menghadap ke arah tetanga, tidak dibenarkan melewati pekarangan yang berbatasan dengan tetangga;
- (6) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/*overstock* harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah;
- (7) Dilarang menempatkan lubang angin / ventilasi / jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga;
- (8) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan.

Pasal 29

- (1) Garis sempadan untuk bangunan gedung yang dibangun di tepi sungai tak dalam apabila berada di luar kawasan perkotaan adalah 100 meter dari garis pasang tertinggi dan 15 meter untuk bangunan gedung di tepi danau / sungai tak dalam apabila berada di dalam kawasan perkotaan.
- (2) Besarnya garis sempadan danau/sungai di luar ayat (1) ditetapkan oleh Walikota setelah mendengar pertimbangan para ahli.

Pasal 30

- (1) Jarak antar masa / blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kavling atau antara kavling minimum adalah 4 meter;
- (2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa / blok bangunan dengan bangunan disekitarnya sekurang-kurangnya 6 (enam) meter dan 3 (tiga) meter dengan batas kavling.
- (3) Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai jarak antara masa/blok bangunan yang satu dengan lainnya ditambah dengan 0,5 meter;
- (4) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antar bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 31

- (1) Pengaturan peletakan pagar dimaksudkan untuk memberikan ruang antara pagar dan saluran drainase yang difungsikan sebagai fungsi hijau, penyerapan limpahan air hujan, jalur inspeksi dan estetika;
- (2) Jarak pagar halaman ditentukan sebagai berikut :
 - a. lebar jalan 8 (delapan) meter pagar diletakkan minimal 0,75 (nol koma tujuh puluh lima) meter dari tepi luar saluran drainase;
 - b. lebar jalan diatas 8 (delapan) meter sampai 12 (dua belas) meter pagar diletakkan minimal 1 (satu) meter dari tepi luar saluran drainase;
 - c. lebar jalan diatas 12 (dua belas) sampai 18 (delapan belas) meter pagar diletakkan minimal 1,5 (satu koma lima) meter dari tepi luar saluran drainase; dan
 - d. lebar jalan diatas 18 (delapan belas) meter pagar diletakkan minimal minimum 2 (dua) meter dari tepi luar saluran drainase.
- (3) Dalam hal di lokasi bersangkutan belum terdapat saluran drainase, maka jarak tersebut diukur dari bagian luar kepemilikan tanah ke arah bagian dalam.

Paragraf 3

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 32

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa;

- (2) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur khas Kalimantan Tengah.

Pasal 33

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan yang dimaksud pada Pasal 32 ayat (1) di atas adalah sebagai berikut :
- a. Pengaturan fasad atau wajah bangunan khususnya toko dan/atau rumah toko yang berada di masing-masing jalan protokol harus seirama dan memiliki kekhasan tradisional serta memiliki ciri yang berbeda antara jalan satu dengan jalan lainnya.
 - b. Bangunan pemerintah, rumah dinas dan/atau rumah jabatan harus memenuhi persyaratan arsitektur tradisional daerah.
 - c. Fungsi bangunan usaha lainnya selain toko dan ruko dan perkantoran swasta di wilayah Kota Palangka Raya wajib memiliki ornamen khas tradisional daerah Kalimantan Tengah yang nampak dari luar bangunan.
 - d. Penggunaan pagar, gerbang dan/atau gapura pada fungsi bangunan pada poin a, b dan c di atas harus mentaati prinsip arsitektur Kalimantan Tengah.
- (2) Keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya harus mencirikan langgam arsitektur lokal dan/atau langgam arsitektur nasional dan/atau langgam arsitektur internasional;
- (3) Penampilan Bangunan Gedung harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (4) Persyaratan tata ruang dalam bangunan harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung;
- (5) Persyaratan keseimbangan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, selaras dengan lingkungannya, diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana luar Bangunan Gedung.

Pasal 34

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas;
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan / pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan;
- (3) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun berada di atas saluran, selokan, parit pengairan;
- (4) Khusus untuk daerah-daerah tertentu, yang mempunyai sungai dengan lebar > 50 meter, pembangunan bangunan di atas sungai dimungkinkan dengan struktur bangunan khusus dan harus mendapat persetujuan Walikota setelah mendengar pendapat para ahli dengan tetap mempertimbangkan tidak mengganggu fungsi sungai dan merusak lingkungan.

Pasal 35

- (1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir yang proporsional untuk kendaraan sesuai jumlah luas lantai bangunan berdasarkan Standar Teknis yang telah ditetapkan.
- (2) Fasilitas tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas serta tidak mengganggu sirkulasi kendaraan dan jalur pejalan kaki.
- (3) Sistem sirkulasi saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal Bangunan Gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.

Paragraf 4

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 36

- (1) Setiap perencanaan bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki analisis mengenai dampak lingkungan hidup.
- (2) Setiap pemohon yang akan mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang mempunyai jenis usaha atau kegiatan bangunan arealnya sama atau lebih besar dari 5 (lima) hektar, diwajibkan untuk melengkapi persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

- (3) Untuk kawasan industri, perhotelan, perumahan *real estate*, pariwisata, gedung bertingkat yang mempunyai ketinggian 60 meter atau lebih, pelabuhan, diwajibkan untuk melengkapi persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL);
- (4) Pelaksanaan dan pengawasan terhadap AMDAL ditangani oleh instansi teknis terkait yang memiliki kewenangan dalam hal tersebut;
- (5) Bagi pemohon IMB dalam mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan harus disertai rekomendasi dari instansi yang menangani masalah AMDAL.

Pasal 37

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lalu lintas harus dilengkapi dengan dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (Andalalin).
- (2) Persyaratan dokumen Andalalin disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 38

- (1) Setiap Bangunan Gedung dan persilnya wajib mengelola air hujan sebagai upaya dan kegiatan untuk mempertahankan kondisi hidrologi alami, dengan cara memaksimalkan pemanfaatan air hujan, infiltrasi air hujan, dan menyimpan sementara air hujan untuk menurunkan debit banjir melalui optimasi pemanfaatan elemen alam dan pemanfaatan elemen buatan.
- (2) Tahapan Penyelenggaraan Pengelolaan Air Hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya terdiri atas:
 - a. tahapan penyelenggaraan untuk gedung baru; dan
 - b. tahapan penyelenggaraan untuk gedung eksisting.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya diatur dalam peraturan walikota.

Paragraf 5

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 39

- (1) Persyaratan tata bangunan untuk suatu kawasan lebih lanjut akan disusun dan ditetapkan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL);

- (2) Dalam menyusun RTBL, pemerintah daerah akan mengikutsertakan perwakilan masyarakat, pengusaha dan para ahli agar didapat RTBL yang sesuai dengan kondisi kawasan dan masyarakat setempat;
- (3) RTBL disusun berdasarkan yang telah ditetapkan akan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun;
- (4) RTBL digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu lingkungan / kawasan, menindaklanjuti Rencana Detil Tata Ruang dalam rangka perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan dari aspek fungsional, sosial, ekonomi dan lingkungan bangunan gedung termasuk ekologi dan kualitas visual.

Pasal 40

- (1) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan atau RTBL memuat program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi dan ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
- (2) Program bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan Bangunan Gedung, serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
- (3) Rencana umum dan panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/ kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
- (4) Rencana investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan arahan program investasi Bangunan Gedung dan lingkungannya yang disusun berdasarkan program bangunan dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana yang memperhitungkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan dalam proses pengendalian investasi dan pembiayaan dalam penataan lingkungan/kawasan, dan merupakan rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan atau pun menghitung tolok ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (5) Ketentuan pengendalian rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau masa pemberlakuan RTBL sesuai dengan kapasitasnya

dalam suatu sistem yang disepakati bersama, dan berlaku sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk mengukur tingkat keberhasilan kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.

- (6) Pedoman pengendalian pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan/kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
- (7) RTBL disusun berdasarkan pada pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat serta dapat dilakukan melalui kemitraan Pemerintah Daerah dengan swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan bersangkutan dengan mempertimbangkan pendapat para ahli dan masyarakat.
- (8) Pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi pembangunan baru (new development), pembangunan sisipan parsial (infill development), peremajaan kota (urban renewal), pembangunan kembali wilayah perkotaan (urban redevelopment), pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan (urban revitalization), dan pelestarian kawasan.
- (9) RTBL yang didasarkan pada berbagai pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) ini ditujukan bagi berbagai status kawasan seperti kawasan baru yang potensial berkembang, kawasan terbangun, kawasan yang dilindungi dan dilestarikan, atau kawasan yang bersifat gabungan atau campuran dari ketiga jenis kawasan pada ayat ini.
- (10) RTBL ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 6

Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung

Pasal 41

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi persyaratan:

- a. keselamatan;
- b. kesehatan;
- c. kenyamanan; dan
- d. kemudahan.

Pasal 42

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf a, meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran. dan bahaya petir.

Pasal 43

- (1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan dan kestabilan dari segi struktur;
- (2) Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat (kokoh), dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan struktur, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- (3) Peraturan / standar teknik yang harus dipakai adalah peraturan / standar teknik yang berlaku di Indonesia, meliputi SNI tentang Tata Cara, Spesifikasi dan Metode Uji yang berkaitan dengan bangunan gedung;
- (4) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin dan bencana alam sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku;
- (5) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku;
- (6) Setiap bangunan bertingkat lebih dari dua lantai, dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku;
- (7) Dinas teknis memiliki kewajiban dan kewenangan untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun / akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bencana alam.

Pasal 44

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, seperti bangunan peribadatan, bangunan perkantoran, bangunan pasar / pertokoan / mal, bangunan perhotelan, bangunan kesehatan, bangunan pendidikan, bangunan gedung pertemuan, bangunan pelayanan umum dan bangunan industri serta

bangunan hunian susun harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran termasuk sistem proteksi aktif;

- (2) Setiap bangunan gedung dengan klasifikasi ketinggian sedang dan tinggi serta bangunan gedung untuk kepentingan umum harus dilengkapi sarana penyelamatan kebakaran berupa sarana jalan keluar dan tangga kebakaran.
- (3) Untuk memenuhi persyaratan keselamatan setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan :
 - a. sistem sirkulasi penyelamatan terhadap kondisi darurat; dan
 - b. alat pengindra bahaya kebakaran dan sistem peralatan penanggulangan kebakaran.
- (4) Pemenuhan persyaratan ketahanan terhadap bahaya kebakaran mengikuti ketentuan dalam pedoman dan teknis yang berlaku.

Pasal 45

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

Pasal 46

Setiap bangunan gedung harus dilengkapi mekanikal dan elektrik yang dapat menjamin terselenggaranya fungsi bangunan gedung.

Paragraf 7

Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

Pasal 47

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b yang harus dipenuhi meliputi persyaratan:

- a. penghawaan;
- b. pencahayaan;
- c. sanitasi; dan
- d. penggunaan bahan bangunan gedung.

Pasal 48

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alam dan/atau ventilasi mekanik/buatan, sesuai dengan fungsinya;
- (2) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang;
- (3) Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku;
- (4) Ventilasi alami pada suatu ruangan dapat berasal dari jendela, bukaan, pintu ventilasi atau lainnya dari ruangan yang bersebelahan;
- (5) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5 % dari luas lantai ruangan yang diventilasi;
- (6) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang tidak dapat memenuhi syarat;
- (7) Penempatan *fan* sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar atau sebaliknya;
- (8) Bilamana digunakan ventilasi buatan sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni;
- (9) Penggunaan ventilasi buatan, harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 49

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau buatan sesuai dengan fungsinya;
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian rumah tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami;
- (3) Kebutuhan pencahayaan meliputi kebutuhan pencahayaan untuk ruangan di dalam bangunan, daerah luar bangunan, jalan, taman dan daerah bagian luar lainnya termasuk daerah di udara terbuka dimana pencahayaan dibutuhkan;
- (4) Pemanfaatan pencahayaan alami harus diupayakan secara optimal pada bagian gedung, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung;
- (5) Pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan berdasarkan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai penggunaan ruang dalam bangunan gedung dan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi, serta tidak menimbulkan efek silau (pantulan);

- (6) Perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 50

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan:

- a. sistem air bersih;
- b. sistem drainase/penyaluran air hujan;
- c. sistem pengolahan air limbah dan/atau air kotor; dan
- d. sistem pembuangan sampah.

Pasal 51

- (1) Sistem air bersih direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya;
- (2) Jenis, mutu, sifat bahan dan peralatan instalasi air bersih harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku;
- (3) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (4) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air bersih harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan;
- (5) Perencanaan dan instalasi sistem air bersih pada bangunan gedung harus mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 52

- (1) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.
- (2) Sistem penyaluran air hujan berupa saluran yang terintegrasi kedalam sistem drainase induk kota untuk mengalirkan limpahan air berlebih sehingga tidak menimbulkan genangan;

- (3) Jika hal dimaksud pada ayat (2) tidak dapat dilakukan karena belum tersedianya saluran umum kota ataupun karena sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara yang ditentukan melalui dinas teknis terkait;
- (4) Disamping harus terintegrasi ke dalam sistem drainase induk kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2), sistem penyaluran air hujan juga harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah dan permeabilitas tanah.
- (5) saluran air hujan harus mempunyai ukuran yang cukup besar, bentuk yang sesuai dan kemiringan cukup untuk dapat mengalirkan arus air hujan dengan baik;
- (6) Saluran drainase sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tersebut dibuat dari batu belah atau konstruksi beton yang kemudian diplester, sekurang-kurangnya memiliki umur ekonomis minimal 10 tahun dengan lebar drainase minimal 50 cm pada kelas jalan lingkungan dan menyesuaikan lebarnya untuk kelas jalan di atasnya;
- (7) Apabila difungsikan sebagai akses bagi bangunan, maka bagian drainase yang tertutup adalah bagian yang hanya difungsikan sebagai jalan masuk dan jalan keluar dengan lebar maksimal 2,5 meter.
- (8) air hujan yang jatuh di atas atap harus segera disalurkan ke saluran di atas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka;
- (9) Saluran drainase harus direncanakan berdasarkan frekuensi intensitas curah hujan 5 tahunan dan daya resap tanah;
- (10) Tidak diperkenankan menghilangkan ataupun mengurangi lebar dan fungsi saluran drainase serta tidak menutup maupun membangun di atas saluran drainase.
- (11) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran;
- (12) Perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 53

- (1) Sistem pembuangan air limbah dan/atau air kotor harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya;
- (2) Semua air kotor yang berasal dari dapur, kamar mandi, WC dan tempat cuci, pembuangannya harus dilakukan melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku;
- (3) Pertimbangan jenis air limbah dan/atau air kotor harus diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan.
- (4) Pertimbangan tingkat bahaya air limbah dan/atau air kotor harus diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (5) Letak sumur-sumur resapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah;
- (6) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor pada bangunan gedung harus mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 54

- (1) Sistem pembuangan sampah harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Setiap pembuangan baru / atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat hunian dan/atau perumahan baru diharuskan memperlengkapi dengan tempat/kotak/lubang pembuangan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum terjamin;
- (3) Pertimbangan fasilitas penampungan harus diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan sampah pada masing-masing bangunan gedung, yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni, dan volume sampah;
- (4) Pertimbangan jenis sampah harus diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya;
- (5) Dalam hal pada lingkungan di daerah perkotaan berupa Tempat Pembuangan sampah Sementara (TPS) maka sampah tersebut ditampung untuk selanjutnya diangkut oleh petugas dari instansi terkait;
- (6) Dalam hal jauh dari kotak sampah induk kota, sampah-sampah dapat dibakar dengan cara-cara yang aman atau dengan cara lain;

- (7) Perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan sampah pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 55

- (1) Setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri / setempat dengan kandungan lokal minimal 60%;
- (3) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (4) Penggunaan tanah bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunan;
- (5) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat - syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku;
- (6) Bahan bangunan yang digunakan tidak boleh mengandung bahan-bahan berbahaya bagi kesehatan (beracun) dan aman bagi pengguna bangunan gedung.

Paragraf 8

Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

Pasal 56

- (1) Setiap bangunan yang dibangun dapat mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan disekitar bangunan;
- (2) Dalam merencanakan kenyamanan dalam bangunan gedung harus memperhatikan :
 - a. Kenyamanan ruang gerak;
 - b. Kenyamanan hubungan antar ruang;
 - c. Kenyamanan kondisi udara;
 - d. Kenyamanan pandangan;
 - e. Kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.
- (3) Ketentuan perencanaan, pelaksanaan, operasi dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 57

- (1) Kenyamanan ruang gerak setiap bangunan gedung direncanakan dengan mempertimbangkan:
 - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang di dalam bangunan gedung; dan
 - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (2) Kenyamanan hubungan antar ruang setiap bangunan gedung direncanakan dengan mempertimbangkan:
 - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang di dalam bangunan gedung;
 - b. sirkulasi antarruang horizontal dan vertikal; dan
 - c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Kenyamanan kondisi udara ruang setiap bangunan gedung direncanakan dengan memperhatikan temperatur dan kelembaban, dengan mempertimbangkan:
 - a. fungsi bangunan gedung/ruang, jumlah pengguna, letak, volume ruang, jenis peralatan, dan penggunaan bahan bangunan;
 - b. kemudahan pemeliharaan dan perawatan; dan
 - c. prinsip-prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.
- (4) Kenyamanan pandangan bangunan gedung direncanakan dengan memperhatikan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan gedung ke luar dan dari luar bangunan gedung ke ruang-ruang tertentu di dalam bangunan gedung, dengan mempertimbangkan:
 - a. gubahan masa bangunan gedung, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan gedung, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung;
 - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan ruang terbuka hijau; dan
 - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (5) Kenyamanan kebisingan bangunan gedung dimaksudkan bahwa perencanaan bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 9

Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

Pasal 58

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai persyaratan kemudahan yang meliputi kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung, serata kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatn bangunan gedung;
- (2) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kemudahan hubungan horizontal dan hubungan vertical, tersedianya akses evakuasi, serta fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman bagi penyandang cacat dan lanjut usia;
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parker, tempat sampah serta fasilitas komunikasi dan informasi.

Pasal 59

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang;
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung;
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 60

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal berupa penyediaan tangga, rem dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung;
- (2) Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan dan kesehatan pengguna;
- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan penggunaan sesuai standar yang berlaku;

- (4) Bangunan gedung dengan jumlah lantai di atas 5 harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (lift) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung;
- (5) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 61

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya kecuali rumah tinggal;
- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan petunjuk arah yang jelas;
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 62

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung kecuali rumah tinggal;
- (2) Fasilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya;
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 63

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum;
- (2) Setiap prasarana dan sarana bangunan gedung tidak boleh mengganggu arsitektur bangunan dan lingkungan serta harus direncanakan menjadi satu kesatuan dengan bangunan utamanya.
- (3) Prasarana dan sarana bangunan gedung yang berupa ruang tidak diperhitungkan dalam perhitungan intensitas kepadatan bangunan apabila luas lantai prasarana dan sarana tersebut kurang dari 20% (dua puluh per seratus) luas lantai bangunan keseluruhan.

- (4) Kelengkapan prasarana dan sarana tersebut harus memadai sesuai dengan fungsi bangunan umum tersebut;
- (5) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
 - b. Tempat parkir;
 - c. Sarana transportasi vertikal;
 - d. Sarana tata udara;
 - e. Fasilitas penyandang cacat;
 - f. Sarana penyelamatan.

Pasal 64

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung wajib menyediakan sarana parker kendaraan sesuai dengan standar ketentuan yang berlaku;
- (2) Penyediaan sarana parkir di pekarangan/persil tidak boleh mengurangi koefisien dasar hijau yang ditetapkan dalam rencana kota;
- (3) Luas lantai bangunan yang dipergunakan untuk sarana parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB selama tidak lebih dari 50% (lima puluh per seratus) KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% (lima puluh per seratus) terhadap KLB.

Pasal 65

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan fasilitas/sarana ibadah berupa mushola.
- (2) Dalam penyediaan sarana ibadah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut :
 - a. lokasi penempatan pada daerah yang mudah dilihat masyarakat pengguna dan pada daerah utama terpampang informasi lokasi penempatan sarana ibadah tersebut;
 - b. memenuhi kaidah yang disyaratkan sebagai tempat ibadah; dan
 - c. memenuhi persyaratan teknis baik dari segi sirkulasi udara, penghawaan dan pencahayaan yang berlaku.

Bagian Keempat
Bangunan Gedung Hijau
Pasal 66

Prinsip Bangunan Gedung Hijau meliputi:

- a. perumusan kesamaan tujuan, pemahaman serta rencana tindak;
- b. pengurangan penggunaan sumber daya, baik berupa lahan, material, air, sumber daya alam maupun sumber daya manusia (reduce);
- c. pengurangan timbulan limbah, baik fisik maupun nonfisik;
- d. penggunaan kembali sumber daya yang telah digunakan sebelumnya (reuse);
- e. penggunaan sumber daya hasil siklus ulang (recycle);
- f. perlindungan dan pengelolaan terhadap lingkungan hidup melalui upaya pelestarian;
- g. mitigasi risiko keselamatan, kesehatan, perubahan iklim, dan bencana;
- h. orientasi kepada siklus hidup;
- i. orientasi kepada pencapaian mutu yang diinginkan;
- j. inovasi teknologi untuk perbaikan yang berkelanjutan; dan
- k. peningkatan dukungan kelembagaan, kepemimpinan dan manajemen dalam implementasi.

Pasal 67

- (1) Bangunan gedung dengan kriteria tertentu wajib memenuhi persyaratan bangunan gedung hijau, meliputi persyaratan pada tahap perencanaan, tahap pelaksanaan, dan tahap pemanfaatan;
- (2) Persyaratan teknis bangunan gedung hijau harus dipenuhi baik untuk bangunan gedung baru atau pada bangunan yang telah ada atau gedung eksisting
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung hijau untuk bangunan gedung baru sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) sekurang-kurangnya meliputi:
 - a. pemanfaatan energi listrik;
 - b. pemanfaatan dan konservasi air;
 - c. kualitas udara dan kenyamanan termal;
 - d. pengelolaan lahan; dan
 - e. pelaksanaan konstruksi.
- (4) Persyaratan teknis bangunan gedung hijau untuk bangunan gedung eksisting sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) sekurang-kurangnya meliputi:
 - a. pemanfaatan energi listrik;
 - b. pemanfaatan dan konservasi air;

- c. kualitas udara dan kenyamanan termal; dan
 - d. manajemen operasional/pemeliharaan.
- (5) Kriteria dan persyaratan bangunan gedung hijau diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Bagian Keenam

Persyaratan Pembangunan Bangunan Gedung di Atas atau di Bawah Tanah, Air atau Prasarana/Sarana Umum, dan pada Daerah Hantaran Udara Listrik Tegangan Tinggi atau Ekstra Tinggi atau Ultra Tinggi dan/atau Menara Telekomunikasi

Pasal 68

- (1) Pembangunan Bangunan Gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW, RDTR dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau disekitarnya;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya;
 - d. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
 - e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (2) Pembangunan Bangunan Gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
- a. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - c. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan;
 - d. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
 - e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan Bangunan Gedung di bawah dan/atau di atas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan pencemaran;
 - d. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
 - e. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
 - f. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.

- (4) Pembangunan Bangunan Gedung pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
 - b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
 - c. khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau Standar Teknis tentang ruang bebas udara tegangan tinggi dan SNI Nomor 04-6950-2003 tentang Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) - Nilai ambang batas medan listrik dan medan magnet;
 - d. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
 - e. f. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.

Pasal 69

- (1) Pembangunan menara wajib memiliki izin mendirikan bangunan menara dari Walikota melalui Dinas teknis terkait;
- (2) Pemberian izin mendirikan bangunan menara wajib memperhatikan ketentuan perundang-undangan tentang penataan ruang;
- (3) Lokasi pembangunan menara wajib mengikuti:
 - a. rencana tata ruang wilayah kota;
 - b. rencana detil tata ruang wilayah kota;
 - c. rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (4) pembangunan menara wajib mengikuti SNI dan standar baku tertentu untuk menjamin kekuatan, kestabilan konstruksi, keselamatan bangunan dan lingkungan

Pasal 70

- (1) Menara yang dibangun wajib dilengkapi dengan sarana pendukung dan identitas hukum yang jelas sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- (2) sarana pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. pentanahan (*grounding*);
 - b. penangkal petir;
 - c. catu daya;
 - d. lampu halangan penerbangan (*aviation obstruction light*);
 - e. marka halangan penerbangan (*aviation obstruction marking*); dan
 - f. pagar pengaman.

- (3) Identitas hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
- nama pemilik menara;
 - lokasi dan koordinat menara;
 - tinggi menara;
 - tahun pembuatan/pemasangan menara;
 - penyedia jasa konstruksi; dan
 - beban maksimum menara.
- (4) Penyedia menara atau pengelola menara bertanggung jawab terhadap pemeriksaan berkala bangunan menara dan atau kerugian yang timbul akibat runtuhnya seluruh dan/atau sebagian menara.

Tata Cara Izin Membangun Menara

Pasal 71

- (1) Pembangunan menara wajib memiliki izin mendirikan bangunan menara dari Walikota melalui Dinas teknis terkait;
- (2) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Menara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah melampirkan persyaratan sebagai berikut:
- persyaratan administratif; dan
 - persyaratan teknis;
- (3) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, terdiri dari:
- status kepemilikan tanah dan bangunan;
 - surat keterangan rencana kota;
 - rekomendasi dari instansi terkait khusus untuk kawasan yang sifat dan peruntukannya memiliki karakteristik tertentu;
 - akta pendirian perusahaan beserta perubahannya;
 - dalam hal menggunakan genset sebagai catu daya dipersyaratkan izin gangguan dan izin genset.
- (4) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, mengacu pada SNI atau standar baku yang berlaku secara internasional serta tertuang dalam bentuk dokumen teknis sebagai berikut:
- gambar rencana teknis bangunan menara meliputi: situasi, denah, tampak, potongan dan detail serta perhitungan struktur;
 - spesifikasi teknis pondasi menara meliputi data penyelidikan tanah, jenis pondasi, jumlah titik pondasi, termasuk geoteknik tanah;
 - spesifikasi teknis struktur atas menara, meliputi beban tetap (beban sendiri dan beban tambahan) beban sementara (angin dan gempa), beban khusus,

beban maksimum menara yang diizinkan, sistem konstruksi, ketinggian menara, dan proteksi terhadap petir.

- (5) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan menara telekomunikasi harus dilengkapi dengan :
- a. Ijin Prinsip Walikota;
 - b. Izin Gangguan (HO);
 - c. UKL/UPL;
 - d. Rekomendasi instansi telekomunikasi terkait;
 - e. Berita Acara hasil sosialisasi dan daftar hadir warga sekurang-kurangnya yang berada dalam radius satu setengah tinggi menara dan diketahui oleh Lurah dan Camat setempat.

BAB IV

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 72

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran;
- (2) Kegiatan pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui proses Perencanaan Teknis dan proses pelaksanaan konstruksi.
- (3) Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi, dan pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (4) Kegiatan pelestarian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran serta kegiatan pengawasannya.
- (5) Kegiatan pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran serta pengawasan pembongkaran.
- (6) Di dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Penyelenggara Bangunan Gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan Bangunan Gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (7) Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung.

Bagian Kedua
Kegiatan Pembangunan

Paragraf 1

Umum

Pasal 73

- (1) Kegiatan pembangunan Bangunan Gedung dapat diselenggarakan secara swakelola atau menggunakan penyedia jasa di bidang perencanaan, pelaksanaan dan/atau pengawasan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi dan pengawasan konstruksi;
- (3) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Kota dalam bentuk izin mendirikan bangunan kecuali bangunan gedung khusus.

Paragraf 2

Perencanaan Teknis

Pasal 74

- (1) Perencanaan Teknis Bangunan Gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya.
- (2) Setiap perencanaan teknis bangunan gedung yang akan digunakan sebagai dasar pelaksanaan pembangunan bangunan gedung harus mendapat persetujuan dari Dinas Teknis.
- (3) Perencanaan Teknis Bangunan Gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis Bangunan Gedung.
- (4) Dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dapat meliputi:
 - a. gambar rencana teknis berupa: rencana teknis
 - b. arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal/
 - c. elektrikal;
 - d. gambar detail;
 - e. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
 - f. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
 - g. laporan perencanaan.

Pasal 75

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung meliputi bidang:
 - a. arsitektur;
 - b. struktur dan konstruksi;
 - c. keahlian lainnya.

- (2) Perencanaan teknis bidang arsitektur sekurang-kurangnya terdiri dari:
 - a. tata ruang;
 - b. ruang dalam bangunan;
 - c. ruangan luar bangunan;
 - d. unsur dan perlengkapan bangunan;
 - e. persyaratan terinci terhadap penyelamatan; dan
 - f. aksesibilitas.
- (3) Perencanaan teknis bidang struktur dan konstruksi sekurang-kurangnya terdiri dari:
 - a. ketentuan bahan;
 - b. pembebanan;
 - c. penyelidikan tanah;
 - d. struktur bawah; dan
 - e. struktur atas.
- (4) Perencanaan teknis bidang mekanikal dan elektrikal sekurang-kurangnya terdiri dari:
 - a. dasar perencanaan instalasi bangunan;
 - b. instalasi listrik;
 - c. instalasi proteksi terhadap petir;
 - d. instalasi tata udara dalam bangunan;
 - e. lif kebakaran;
 - f. instalasi pemipaan;
 - g. instalasi gas;
 - h. instalasi komunikasi dalam bangunan;
 - i. instalasi pendeteksi kebakaran;
 - j. instalasi hidran kebakaran;
 - k. instalasi sprinkler;
 - l. instalasi pengendalian asap dalam bangunan;
 - m. instalasi pemadam khusus; dan
 - n. instalasi lain.

Pasal 76

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dilakukan oleh orang yang ahli/berpengalaman;
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli dan telah memiliki sertifikat dan atau mendapatkan surat izin bekerja dari Walikota;

- (3) Perencanaan bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan;
- (4) Perencana bertanggungjawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (5) Perencanaan bangunan terdiri dari :
 - a. Perencanaan arsitektur;
 - b. Perencanaan konstruksi;
 - c. Perencanaan utilitas;yang disertai dengan Rencana Kerja dan Syarat - Syarat Pekerjaan (RKS);
- (6) Ketentuan ayat (1), (2) dan (3) pasal ini tidak berlaku bagi perencanaan :
 - a. Bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan oleh dinas teknis terkait;
 - b. Pekerjaan pemeliharaan perbaikan bangunan, antara lain:
 - Memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
 - Pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
 - Memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya;
 - Memperbaiki lubang cahaya / udara tidak lebih dari 1 m²;
 - Membuat pemisah halaman tanpa konstruksi;
 - Memperbaiki langit - langit tanpa mengubah jaringan lain.
- (7) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli;
- (8) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh pemerintah setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli;
- (9) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat *ad hoc* terdiri dari para ahli yang diperlukan sesuai dengan kompleksitas bangunan gedung.

Pasal 77

- (1) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli;
- (2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 m² atau bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan

oleh pelaksan Badan Hukum yang memiliki kualifikasi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Paragraf 3

Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 78

Sebelum mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), pemohon harus minta keterangan tentang arahan perencanaan secara cuma-cuma kepada dinas / instansi yang menangani perizinan tata kota / tata bangunan / perumahan dan permukiman tentang rencana - rencana mendirikan / mengubah bangunan yang meliputi:

- a. Jenis / peruntukan bangunan;
- b. Luas lantai bangunan yang diizinkan;
- c. Jumlah lantai / lapis bangunan diatas / dibawah permukaan tanah yang diizinkan;
- d. Garis sempadan yang berlaku;
- e. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang diizinkan;
- f. Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
- g. Koefisien Dasar Hijau (KDH);
- h. Persyaratan - persyaratan bangunan;
- i. Persyaratan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan bangunan;
- j. Hal-hal lain yang dipandang perlu.

Pasal 79

- (1) Permohonan IMB harus diajukan sendiri secara tertulis oleh pemohon kepada Walikota atau pejabat yang ditunjuk;
- (2) Lembar isian Permohonan IMB tersebut ayat (1) akan diatur lebh lanjut dengan Surat Keputusan Walikota;
- (3) Permohonan IMB harus dilampiri dengan :
 - a. Gambar situasi;
 - b. Gambar rencana bangunan;
 - c. Perhitungan struktur untuk bangunan bertingkat (lebih dari 2 lantai);
 - d. Persetujuan dari Lurah / Camat yang bersangkutan;
 - e. Salinan atau *fotocopy* bukti kepemilikan tanah;
 - f. Persetujuan Izin Pemilik Tanah untuk bangunan yang didirikan di atas tanah yang bukan miliknya;
 - g. Untuk bangunan tertentu harus melampirkan *site plan* atau *advis planning* yang disahkan oleh instansi teknis.

- (4) *Site Plan* atau *Advis Planning* sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf g adalah rekomendasi teknis yang diperoleh dari Dinas Teknis sebagai salah satu syarat kelengkapan untuk memperoleh izin pembangunan berupa IMB (Izin Mendirikan Bangunan).
- (5) Bangunan yang wajib membuat *site plan* atau *advis planning* adalah :
- Perumahan yang dibangun untuk diperjualbelikan baik oleh perorangan maupun badan usaha;
 - Rumah sewa dan kamar sewa;
 - Pertokoan/ruko baik 1 (satu) pintu ataupun lebih;
 - Kawasan/komplek wisata atau olah raga;
 - Hotel berbintang;
 - Perkantoran lebih dari satu bangunan;
 - SPBU, tempat pemakaman umum;
 - gudang atau tempat penyimpanan barang;
 - menara telekomunikasi;
 - Bangunan lain yang lebih dari satu bangunan membentuk jalan baru dan berpengaruh besar kepada lingkungannya.
- (6) *Site Plan* atau Rekomendasi Teknis memiliki batas waktu hingga 6 (enam) bulan. Jika hingga masa tersebut tidak terjadi kegiatan pembangunan, maka pemohon harus mengajukan permohonan kembali. ✓
- (7) Bangunan yang memiliki ketinggian melebihi ketentuan dalam Dokumen Perencanaan Kota pada kawasan intensitas tinggi harus mendapatkan rekomendasi ketinggian bangunan dari Instansi Teknis terkait;
- (8) Bangunan yang telah berada di area garis sempadan sungai harus mendapatkan rekomendasi atau surat keterangan dari Instansi Teknis terkait;
- (9) Setiap orang dilarang untuk melakukan pembangunan sebelum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- (10) Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) memiliki batas waktu hingga 3 (tiga) bulan. Jika hingga masa tersebut tidak terjadi kegiatan pembangunan, maka pemohon harus mengajukan permohonan kembali.

Pasal 80

- Instansi penyelenggara perizinan bangunan mengadakan pemeriksaan Permohonan IMB yang diajukan mengenai syarat - syarat administrasi dan teknis menurut ketentuan dan peraturan, pedoman dan standar yang berlaku;
- Pemeriksaan terhadap Permohonan IMB dan lampirannya diberikan secara cuma-cuma;

- (3) Instansi penyelenggara perizinan bangunan memberikan tanda terima PIMB apabila semua persyaratan administrasi telah terpenuhi;
- (4) Dalam jangka waktu 2 sampai dengan 6 hari kerja setelah permohonan diterima sebagaimana tersebut dalam ayat (2), instansi penyelenggara perizinan bangunan menetapkan besarnya retribusi yang wajib dibayar berdasarkan ketentuan yang berlaku atau menolak PIMB yang diajukan karena tidak memenuhi persyaratan teknik;
- (5) Pemohon membayar retribusi berdasarkan penetapan pada ayat (3) untuk PIMB yang memenuhi persyaratan teknik;
- (6) Setelah pemohon melunasi retribusi yang telah ditetapkan sebagaimana tersebut dalam ayat (4), instansi penyelenggara perizinan bangunan memberikan Surat Izin Sementara untuk melaksanakan pembangunan fisik;
- (7) Untuk PIMB yang ditolak, harus diperbaiki mengikuti ketentuan yang berlaku atau petunjuk-petunjuk yang diberikan instansi teknis terkait untuk diajukan kembali;
- (8) Bangunan yang telah berdiri sebelum memiliki IMB dan sebagian besar bangunan (lebih dari 50% bagian bangunan) dinyatakan melanggar secara teknis, maka pemohon dapat mengajukan permohonan IMB Berjangka setiap setahun sekali paling lama selama 3 (tiga) tahun;
- (9) Batas maksimal selama 3 (tiga) tahun sebagaimana ayat (8) di atas adalah waktu yang diberikan Pemerintah Kota bagi pemohon untuk melakukan penyesuaian bangunan sesuai dengan ketentuan teknis yang telah ditentukan.

Pasal 81

- (1) Izin Mendirikan Bangunan diberikan paling lambat 1 (satu) tahun setelah dikeluarkannya Surat Izin Sementara;
- (2) Surat Izin Mendirikan Bangunan ditandatangani oleh Walikota atau pejabat lain yang ditunjuk olehnya.
- (3) Izin Mendirikan Bangunan hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan;
- (4) a. Pemohon yang selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah berlakunya Izin Mendirikan Bangunan belum memulai pelaksanaan pekerjaannya maka Surat Izin Mendirikan Bangunan batal dengan sendirinya;
b. Perubahan nama pada Surat Izin Mendirikan Bangunan dikenakan biaya balik nama sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- (5) Apabila mendirikan bangunan sebelum mendapatkan izin mendirikan bangunan akan dikenakan denda sebesar 20 % dari nilai retribusi yang harus dibayar;

- (6) Bila pemohon mengajukan balik nama Izin Mendirikan Bangunan maka dikenakan biaya administrasi sebesar 10 % dari nilai retribusi IMB;
- (7) Ketentuan untuk izin mengubah bangunan:
 - a. Merubah ukuran bangunan akan dikenakan retribusi pada bagian bangunan yang ditambah;
 - b. Setiap terjadinya perubahan rencana teknis dan/atau fungsi bangunan pada tahap pelaksanaan pembangunan atau pada bangunan yang sudah terbangun, maka pemohon Izin Mendirikan Bangunan wajib mengajukan kembali permohonan perubahan gambar rencana teknis atau permohonan baru kepada Walikota melalui instansi teknis terkait atau pejabat yang ditunjuk.
 - c. Merubah fungsi bangunan, diwajibkan untuk membuat IMB baru dengan menyesuaikan peruntukan lahan dalam tata ruang kota.
 - d. Dalam hal terjadi perubahan teknis bangunan ataupun fungsi bangunan dan pemohon tidak mengajukan permohonan baru, maka IMB dapat dicabut.

Pasal 82

- (1) Sebelum memberikan persetujuan atas persyaratan administrasi dan persyaratan teknis Pemerintah Daerah dapat meminta pemohon IMB untuk menyempurnakan dan/atau melengkapi persyaratan yang diajukan.
- (2) Pemerintah Daerah dapat menyetujui, menunda, atau menolak permohonan IMB yang diajukan oleh pemohon.

Pasal 83

- (1) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan ditolak apabila :
 - a. Bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknik bangunan;
 - b. Karena persyaratan / ketentuan tidak dipenuhi;
 - c. Bangunan yang akan didirikan di atas lokasi / tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana kota yang sudah ditetapkan dalam Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota Palangka Raya;
 - d. Apabila bangunan mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
 - e. Apabila bangunan akan mengganggu lalu lintas, aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan - bangunan yang telah ada;
 - f. Apabila sifat bangunan tidak sesuai dengan lingkungan sekitarnya;
 - g. Apabila tanah bangunan untuk kesehatan (*hyegenic*) tidak mengizinkan;
 - h. Apabila rencana bangunan tersebut menyebabkan terganggunya jalan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah;

- i. Apabila adanya keberatan yang diajukan dan dibenarkan oleh Pemerintah;
 - j. Apabila pada lokasi tersebut sudah ada rencana pemerintah;
 - k. Apabila bertentangan dengan Undang-Undang, Peraturan Daerah Provinsi atau peraturan lainnya yang tingkatnya lebih tinggi dari Peraturan Daerah ini.
- (2) Penolakan permohonan izin dilaksanakan selambat-lambatnya selama 7 (tujuh) hari.

Pasal 84

Izin Mendirikan Bangunan tidak diperlukan dalam hal :

- a. Membuat lubang - lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m² dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter;
- b. Membongkar bangunan yang menurut pertimbangan instansi teknis tidak membahayakan;
- c. Pemeliharaan / perbaikan bangunan dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektonis dari bangunan semula yang telah mendapat izin;
- d. Mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman - taman dengan syarat-syarat sebagai berikut:
 - a) Ditempatkan di halaman belakang;
 - b) Luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya lebih dari 2 (dua) meter sepanjang tidak bertentangan dengan Pasal 37 Peraturan Daerah ini;
- e. Membuat kolom hias, tanaman dan patung-patung, tiang bendera di halaman perkarangan rumah;
- f. Membongkar bangunan yang termasuk dalam kelas tidak permanen;
- g. Mendirikan bangunan sementara yang pendiriannya telah diperoleh izin dari Walikota untuk paling lama 1 (satu) bulan;
- h. Mendirikan perlengkapan bangunan yang pendiriannya telah diperoleh izin selama mendirikan suatu bangunan.

Pasal 85

Bagi siapapun dilarang mendirikan bangunan apabila :

- a. Tidak mempunyai surat Izin Mendirikan Bangunan;
- b. Menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat lebih lanjut dari Izin Mendirikan Bangunan;
- c. Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian Izin Mendirikan Bangunan;

- d. Menyimpang dari peraturan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini atau peraturan lainnya yang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini;
- e. Mendirikan bangunan di atas tanah orang lain tanpa izin pemiliknya atau kuasanya yang sah.

Pasal 86

- (1) Walikota sebagai kepala daerah dapat mencabut surat Izin Mendirikan Bangunan apabila :
 - a. Dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah tanggal izin itu diberikan pemegang izin masih belum melakukan kegiatan yang sungguh-sungguh meyakinkan;
 - b. Pekerjaan-pekerjaan itu terhenti selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak dapat dilanjutkan;
 - c. Izin yang telah diberikan itu ternyata berdasarkan pada keterangan yang keliru;
 - d. Pembangunan tersebut ternyata menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan.
- (2) Pencabutan surat Izin Mendirikan Bangunan diberikan dalam bentuk Surat Keputusan Walikota kepada pemegang izin disertai dengan alasan-alasannya;
- (3) Sebelum keputusan dimaksud pada ayat (2) pasal ini dikeluarkan, pemegang izin terlebih dahulu diberi tahu dan diberi peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatannya

Bagian Ketiga

Pelaksanaan Konstruksi

Paragraf 1

Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 87

- (1) Pemohon IMB wajib memberitahukan secara tertulis kepada instansi teknis tentang :
 - a. Saat akan dimulaikannya pekerjaan mendirikan bangunan tersebut dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum pekerjaan dimulai;
 - b. Saat akan dimulainya bagian-bagian pekerjaan mendirikan bangunan, sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu mulai dikerjakan;
 - c. Tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan;

- (2) Pekerjaan mendirikan bangunan dalam IMB baru dapat dimulai dikerjakan setelah instansi teknis menetapkan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan serta ketinggian permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB;
- (3) Selambat-lambatnya 3 (tiga) hari setelah diteriam pemberitahuan sebagaimana ayat (1) pasal ini, instansi teknis tidak melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) pasal ini maka pemohon dapat memulai pekerjaannya;
- (4) Pekerjaan mendirikan bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.

Pasal 88

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemohon IMB dapat diwajibkan untuk menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan pintu rapat;
- (2) Bilamana terdapat sarana kota yang mengganggu atau terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan pemindahan/pengamanan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik IMB.

Pasal 89

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan-ketentuan dari peraturan keselamatan dan kesehatan kerja yang berlaku;
- (2) Pemegang izin mendirikan bangunan diwajibkan untuk selalu berusaha menyediakan air minum bersih yang memenuhi kesehatan lingkungan tempat pekerjaan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya;
- (3) Pemegang izin mendirikan bangunan diwajibkan selalu berupaya menyediakan perlengkapan PPPK lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan, ditempatkan sedemikian rupa di dalam lingkungan pekerjaan sehingga mudah dicapai bila diperlukan;
- (4) Pemegang izin bangunan diwajibkan sedikit-dikitnya menyediakan satu WC sementara bila mempekerjakan sampai dengan 40 orang pekerja; untuk 40 orang kedua, ketiga dan seterusnya disediakan tambahan masing-masing 1 WC lagi.

Paragraf 2

Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 90

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh pengawas yang sudah mendapat izin;

- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan agar menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.
- (3) Petugas dari instansi teknis berwenang untuk:
 - a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja;
 - b. Memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS;
 - c. Memerintahkan meyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, demikian pula alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan / kesehatan umum;
 - d. Memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila :
 - 1) Pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan;
 - 2) Peringatan tertulis dari instansi teknis tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Paragraf 3

Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 91

- (1) Setelah bangunan selesai, pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan :
 - a. Berita acara pemeriksaan dari pengawas yang telah diakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan)
 - b. Gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as built drawing*);
- (2) Berdasarkan laporan dalam berita acara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dinas teknis atas nama Walikota menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF);
- (3) Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung diberikan untuk bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk dapat dimanfaatkan;
- (4) Sertifikat Laik Fungsi (SLF) diterbitkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk dengan mempertimbangkan hasil pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (5) Jangka waktu penerbitan SLF dimaksud dalam ayat (2) ditetapkan selambat-lambatnya 12 hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemeriksaan.

Pasal 92

Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan didalam IMB diwajibkan mengajukan permohonan Izin Penggunaan Bangunan (IPB) yang baru kepada Walikota.

Pasal 93

- (1) Untuk bangunan yang telah ada, khususnya bangunan umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya;
- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan dengan tenaga / konsultan ahli yang telah diakreditasi setiap 5 (lima) tahun sekali.
- (3) Instansi teknis mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) mengenai syarat-syarat administrasi maupun teknis teknik;
- (4) Instansi teknis memberikan sertiifikat laik fungsi apabila bangunan diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis.

Pasal 94

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas instansi teknis dapat minta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan sertifikat laik fungsi beserta lampirannya;
- (2) Kepala instansi teknis dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila penggunaannya tidak sesuai dengan SLF;
- (3) Dalam hal terjadi seperti ayat (2), maka setelah diberikan peringatan tertulis serta apabila dalam waktu yang ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhi ketentuan seperti yang ditetapkan dalam SLF, Walikota akan mencabut izin pembangunan bangunan yang telah diterbitkan.

Pasal 95

- (1) Pemilik/pengguna bangunan yang memiliki unit teknis dengan SDM yang memiliki sertifikat keahlian dapat melakukan Pemeriksaan Berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan.
- (2) Pemilik/pengguna bangunan dapat melakukan ikatan kontrak dengan pengelola berbentuk badan usaha yang memiliki unit teknis dengan SDM yang bersertifikat keahlian Pemeriksaan Berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung.
- (3) Pemilik perorangan Bangunan Gedung dapat melakukan pemeriksaan sendiri secara berkala selama yang bersangkutan memiliki sertifikat keahlian.

Pasal 96

- 1) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, Bangunan Gedung lainnya atau Bangunan Gedung Tertentu dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian.
- 2) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan SLF Bangunan Gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus tersebut.
- 3) Pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan SLF Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, Bangunan Gedung lainnya pada umumnya dan Bangunan Gedung Tertentu untuk kepentingan umum dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat keahlian.
- 4) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan SLF Bangunan Gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat keahlian dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi dimaksud.
- 5) Hubungan kerja antara pemilik/Pengguna Bangunan Gedung dan penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi atau penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung dilaksanakan berdasarkan ikatan kontrak.

Pasal 97

- 1) Pemerintah Daerah, khususnya instansi teknis pembina penyelenggaraan Bangunan Gedung, dalam proses penerbitan SLF Bangunan Gedung melaksanakan pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal termasuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret dan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret.
- 2) Dalam hal di instansi Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud ada ayat (1) tidak terdapat tenaga teknis yang cukup, Pemerintah Daerah dapat menugaskan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung

untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah tinggal deret sederhana.

- 3) Dalam hal penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, instansi teknis Pembina Penyelenggara Bangunan Gedung dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi di bidang Bangunan Gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

Paragraf 5

Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung

Pasal 98

- 1) Penerbitan SLF Bangunan Gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/Pengguna Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan SLF Bangunan Gedung yang telah pernah memperoleh SLF.
- 2) SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.
- 3) SLF Bangunan Gedung diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung.
- 4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
 - a. Pada proses pertama kali SLF Bangunan Gedung:
 - 1) kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
 - 2) kesesuaian data aktual dengan data dalam IMB dan/atau dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung; dan
 - 3) kepemilikan dokumen IMB.
 - b. Pada proses perpanjangan SLF Bangunan Gedung:
 - 1) kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung;
 - 2) kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
 - 3) kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB.
- 5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Pada proses pertama kali SLF Bangunan Gedung:
 - 1) kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk as built drawings, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan Bangunan Gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal dan dokumen ikatan kerja;

2) pengujian lapangan (on site) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis akurat sesuai dengan Pedoman Teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

b. Pada proses perpanjangan SLF Bangunan Gedung:

1) kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil Pemeriksaan Berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana Bangunan Gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan;

2) pengujian lapangan (on site) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana pada struktur, komponen konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknis akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas, arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan Pedoman Teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

(6) Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan Pemeriksaan Berkala.

Bagian Keempat

Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Pasal 99

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi;
- (2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Bab II Peraturan Daerah ini;
- (3) Pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi;

- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Pasal 100

- (1) Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan yang harus dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF.
- (2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung di dalam melakukan kegiatan Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai.
- (3) Lingkup layanan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung;
 - b. kegiatan pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan Bangunan Gedung;
 - c. kegiatan analisis dan evaluasi, dan kegiatan penyusunan laporan.
- (4) Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak Laik Fungsi, SLF-nya dibekukan.
- (5) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pengkajian teknis dilakukan oleh pemerintah daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan Bangunan Gedung.

Paragraf 2

Perpanjangan SLF

Pasal 101

- (1) Perpanjangan SLF Bangunan Gedung diberlakukan untuk Bangunan Gedung yang telah dimanfaatkan dan masa berlaku SLF-nya telah habis.
- (2) Ketentuan masa berlaku SLF sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yaitu:
 - a. untuk Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi (tidak ada ketentuan untuk perpanjangan SLF);
 - b. untuk Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun;

c. untuk untuk Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, Bangunan Gedung lainnya pada umumnya, dan Bangunan Gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.

- (3) Pengurusan perpanjangan SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SLF dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Pengurusan perpanjangan SLF dilakukan setelah pemilik/ pengguna/pengelola Bangunan Gedung memiliki hasil pemeriksaan/kelaikan fungsi Bangunan Gedung berupa:
 - a. laporan Pemeriksaan Berkala, laporan pemeriksaan dan perawatan Bangunan Gedung;
 - b. daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung; dan
 - c. dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi.
- (5) Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik/ pengguna/pengelola Bangunan Gedung dengan dilampiri dokumen:
 - a. surat permohonan perpanjangan SLF;
 - b. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang ditandatangani di atas meterai yang cukup;
 - c. as built drawings;
 - d. fotokopi IMB Bangunan Gedung atau perubahannya;
 - e. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
 - f. fotokopi dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung;
 - g. rekomendasi dari instansi teknis yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus; dan
 - h. dokumen SLF Bangunan Gedung yang terakhir.
- (6) Pemerintah Daerah menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (7) SLF disampaikan kepada pemohon selambat lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF.

Pasal 102

Tata cara perpanjangan SLF diatur lebih lanjut dalam peraturan walikota.

Paragraf 3

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 103

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah:

- a. pada saat pengajuan perpanjangan SLF;
- b. adanya laporan dari masyarakat, dan
- c. adanya indikasi perubahan fungsi dan/atau Bangunan Gedung yang membahayakan lingkungan.

Paragraf 4

Pelestarian

Pasal 104

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan;
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan;
- (3) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran perlindungan serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya;
- (4) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- (5) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Bagian Kelima

Pembongkaran

Pasal 105

- (1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila:
 - a. Tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 - b. Dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya;

- c. Tidak memiliki izin mendirikan bangunan;
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis;
 - (3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung;
 - (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuknya;
 - (5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Pasal 106

- (1) Walikota dapat memerintahkan kepada pemilik untuk merobohkan bangunan yang dinyatakan;
 - a. Rapuh;
 - b. Membahayakan keselamatan umum;
 - c. Tidak sesuai dengan tata ruang kota dan ketentuan lain yang berlaku.
- (2) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan untuk merobohkan bangunannya;
- (3) Sebelum mengajukan permohonan izin merobohkan bangunan permohonan harus terlebih dahulu minta petunjuk tentang rencana merobohkan bangunan kepada dinas teknis yang meliputi:
 - a. Tujuan atau alasan merobohkan bangunan;
 - b. Persyaratan merobohkan bangunan;
 - c. Hal-hal lain yang dianggap perlu.

Pasal 107

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat oleh perencana bangunan;
- (2) Ketentuan ayat (1) ini tidak berlaku bagi:
 - a. Bangunan sederhana;
 - b. Bangunan bertingkat tidak bertingkat;
- (3) Perencanaan merobohkan bangunan meliputi:
 - a. sistem merobohkan bangunan;
 - b. Pengendalian pelaksanaan merobohkan bangunan.

Pasal 108

- (1) Permohonan Mendirikan Bangunan harus diajukan sendiri secara tertulis kepada Walikota oleh perorangan atau badan/lembaga dengan mengisi formulir yang disediakan oleh instansi teknis;
- (2) Formulir isian tersebut dalama ayat (1) akan diatur lebih lanjut dalam Surat Keputusan Walikota;

Pasal 109

- (1) Instansi teknis mengadakan penelitian atas Permohonan Mendirikan Bangunan yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi, teknik dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat Permohonan Mendirikan Bangunan diajukan;
- (2) Instansi teknis memberikan tanda terima Permohonan Mendirikan Bangunan apabila persyaratan administrasi telah terpenuhi;
- (3) Instansi teknis memberikan rekomendasi aman atas rencana merobohkan bangunan apabila perencanaan merobohkan bangunan yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan.

Pasal 110

- (1) Pekerjaan merobohkan bangunan baru dapat dimulai sekurang-kurangnya 5 (lima) hari kerja setelah rekomendasi diterima;
- (2) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan berdasarkan cara dan rencana yang disahkan dalam rekomendasi;

Pasal 111

- (1) Selama pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik harus menempatkan salinan rekomendasi merobohkan bangunan beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan petugas;
- (2) Petugas berwenang:
 - a. Memasuki apakah perlengkapan dan peralatan yang digunakan untuk merobohkan bangunan atau bagian - bagian bangunan yang dirobuhkan sesuai dengan persyaratan yang disahkan rekomendasi;
 - b. Memeriksa apakah perlengkapan dan peralatan yang digunakan untuk merobohkan bangunan atau bagian-bagian bangunan yang dirobuhkan sesuai dengan persyaratan yang disahkan rekomendasi;
 - c. Melarang perlengkapan, peralatan dan cara yang digunakan untuk merobohkan bangunan yang berbahaya bagi pekerja, masyarakat sekitar dan lingkungan serta memerintahkan menaati cara-cara yang telah disahkan dalam rekomendasi.

Bagian Keenam
Pendataan Bangunan Gedung
Pasal 112

- (1) Pendataan Bangunan Gedung wajib dilakukan pemerintah daerah untuk keperluan tertib administratif Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (2) Sasaran pendataan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah seluruh Bangunan Gedung, yang meliputi Bangunan Gedung baru dan Bangunan Gedung yang telah ada.
- (3) Bupati/walikota wajib menyimpan secara tertib data Bangunan Gedung sebagai arsip Pemerintah Daerah.
- (4) Pendataan Bangunan Gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan berkoordinasi dengan Pemerintah.

BAB V
TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG)

Bagian Kesatu
Pembentukan TABG
Pasal 113

- (1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh walikota.
- (2) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari:
 - a. Pengarah
 - b. Ketua
 - c. Wakil Ketua
 - d. Sekretaris
 - e. Anggota
- (3) Keanggotaan TABG dapat terdiri dari unsur-unsur:
 - a. asosiasi profesi;
 - b. masyarakat ahli di luar disiplin Bangunan Gedung termasuk masyarakat adat;
 - c. perguruan tinggi;
 - d. instansi Pemerintah Daerah.
- (4) Keterwakilan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, minimum sama dengan keterwakilan unsurunsur instansi Pemerintah Daerah.
- (5) Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.
- (6) Setiap unsur minimal diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota atau disesuaikan dengan kemampuan keuangan daerah.

- (7) Nama-nama anggota TABG diusulkan oleh asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat yang disimpan dalam basis data daftar anggota TABG.
- (8) Biaya pengelolaan dan operasional anggota TABG dibebankan pada APBD Kota Palangka Raya, yang meliputi:
 - a. Biaya pengelola berbasis data
 - b. Biaya operasional TABG yang meliputi :
 - 1) Biaya sekretariat;
 - 2) Biaya persidangan;
 - 3) Biaya honorarium dan tunjangan;
 - 4) Biaya perjalanan dinas.
- (9) Ketentuan biaya pengelolaan dan operasional sebagaimana ayat (8) diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati/walikota.

Bagian Kedua
Tugas dan Fungsi
Pasal 114

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

Pasal 115

- (1) Masa kerja TABG ditetapkan 1 (satu) tahun anggaran.
- (2) Masa kerja TABG dapat diperpanjang sebanyak banyaknya 2 (dua) kali masa kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Ketentuan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB VI

RETRIBUSI

Bagian Pertama

Umum

Pasal 116

- (1) Sebelum memulai pekerjaan, pemohon IMB wajib membayar retribusi dahulu;
- (2) Besarnya retribusi diberitahukan kepada pemohon secara tertulis;
- (3) Pembayaran retribusi IMB tersebut ayat (1) dilakukan selambat-lambatnya 15 hari kerja setelah surat pemberitahuan diterima oleh pemohon;
- (4) Retribusi yang telah dibayarkan tidak bisa diminta kembali;
- (5) Balik nama atas IMB dikenakan biaya retribusi sebesar 10 % dan besarnya perhitungan kembali retribusi IMB yang bersangkutan.

Pasal 117

Biaya Izin Mendirikan / Mengubah Bangunan (IMB)

- (1) Biaya IMB terdiri dari :
 - a. Biaya formulir pendaftaran;
 - b. Biaya pemeriksaan gambar/koreksi gambar yang meliputi arsitektur dan kontruksi;
 - c. Biaya pengawasan;
 - d. Biaya sempadan;
- (2) Besarnya biaya-biaya tersebut pada ayat (1) pasal ini ditetapkan berdasarkan pada nilai bangunan, lokasi bangunan, status bangunan, kelas bangunan, tingkat bangunan dan luas lantai bangunan.

BAB VII

PERMOHONAN BANDING KEPADA DPRD

Pasal 118

- Permohonan banding kepada DPRD dikenakan terhadap:
 - a. Keputusan penolakan atau pencabutan surat izin oleh Walikota;

- b. Keputusan Walikota mengenai penetapan ketentuan – ketentuan atau syarat – syarat lebih lanjut atau penetapan larangan.

Pasal 119

- (1) Permohonan banding oleh yang berkepentingan dilakukan secara tertulis dalam jangka waktu satu bulan setelah dikirimkannya keputusan;
- (2) Dalam keadaan luar biasa Walikota dapat memperpanjang jangka waktu itu selama-lamanya 1 (satu) bulan.

Pasal 120

Permohonan banding itu harus memuat :

- a. Nama dan tempat tinggal yang berkepentingan atau kuasanya;
- b. Tanggal dan nomor keputusan yang dimohon banding;
- c. Alasan – alasan yang menjadi dasar permohonan banding itu;
- d. Pernyataan ke utusan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Pasal 121

- (1) Walikota membentuk panitia untuk mempersiapkan penyelesaian permohonan banding itu;
- (2) Jika pencabutan suatu izin bangunan dinyatakan tidak beralasan oleh dan dengan suatu keputusan DPRD, maka izin itu berlaku kembali.

BAB VIII

PENGAWASAN

Pasal 122

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan tindakan atas permohonan Izin Mendirikan Bangunan dilaksanakan oleh dinas teknis yang menerbitkan / mengabulkan permohonan Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Dalam melaksanakan tugasnya, petugas pengawas sebagaimana dicantumkan dalam ayat (1) tersebut di atas memiliki wewenang :
 - a. memasuki dan memeriksa lokasi kegiatan pelaksanaan pembangunan;
 - b. memerintahkan kepada pelaksana dan/atau pemilik bangunan untuk mengubah, memperbaiki, membongkar atau menghentikan sementara kegiatan mendirikan bangunan apabila pelaksanaannya tidak sesuai dengan permohonan Izin Mendirikan Bangunan;

- c. apabila dipandang perlu, petugas dapat meminta agar IMB asli diperlihatkan.

Pasal 123

- (1) Disamping pemerintah, pengawasan juga dilakukan oleh masyarakat dalam bentuk peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang berupa :
 - a. Memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan;
 - b. Memberi masukan kepada pemerintah dan/atau pemerintah daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung;
 - c. Menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung mengikuti ketentuan dari peraturan yang berlaku.

BAB IX

SANKSI TERHADAP PELANGGARAN

Pasal 124

Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi dan atau persyaratan dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dikenai sanksi administrative dan/atau sanksi pidana.

Pasal 125

- (1) Sanksi administratif dapat berupa:
 - a. Peringatan tertulis berupa teguran pertama, kedua dan ketiga;
 - b. Pembatasan kegiatan pembangunan atau pemasangan garis Pemerintah Kota Palangka Raya;
 - c. Penghentian sementara atau tetap pada pelaksanaan pembangunan;
 - d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. Pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
 - f. Pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;

- g. Pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
- h. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung atau;
- i. Perintah pembongkaran bangunan gedung.

- (2) Selain penggunaan sanksi administrative sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10 % dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun;
- (3) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.

Pasal 126

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam undang-undang ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda paling banyak 10% dari nilai bangunan jika mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
- (2) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dipidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau denda paling banyak 15 % dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup;
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dipidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak 20 % dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain;
- (4) Dalam proses peradilan atau tindakan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) hakim memperhatikan pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung;
- (5) Pelaksanaan pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.

Pasal 127

- (1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini sehingga mengakibatkan bangunan gedung tidak layak fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda;
- (2) Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 1 % dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.

- b. Pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 2 % dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup.
 - c. Pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 3 % dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan matinya orang lain.
- (3) Pelaksanaan pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.

BAB X

PENYIDIKAN

Pasal 128

- (1) Selain oleh Pejabat Penyidik Umum, penyidikan atas tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) dilingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;
- (2) Dalam melakukan tugas penyidikan, penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini berwenang:
- a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran;
 - b. Melakukan tindak pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
 - c. Menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. Melakukan penyitaan benda dan/atau surat;
 - e. Memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - f. Mendatangkan para ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - g. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan dalam ..tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka dan keluarganya.

BAB XI

PERATURAN PERALIHAN

Pasal 129

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum Peraturan Daerah ini terbit dan telah memiliki IMB berdasarkan Peraturan Daerah atau Surat Keputusan Walikota sebelum Peraturan Daerah ini dianggap telah memiliki IMB menurut Peraturan Daerah ini;
- (2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki IMB dalam 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal Perundangan Peraturan Daerah ini diwajibkan telah memiliki IMB. Penyesuaian bangunan tersebut dengan syarat-syarat tercantum dalam Peraturan Daerah ini diberikan tenggang waktu 3 (tiga) tahun;
- (3) IMB sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 (dua) diberikan sepanjang lokasi bangunan sesuai dengan rencana detil tata ruang dan Garis Sempadan Bangunan (GSB) Kota Palangka Raya;
- (4) Permohonan yang diajukan dan belum diputuskan akan diselesaikan berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.

BAB XII
KETENTUAN LAIN-LAIN
Pasal 130

Untuk kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu dapat ditetapkan peraturan bangunan secara khusus oleh Walikota berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang telah ada;

BAB XIII
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 131

Dengan diberlakukannya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Kota Palangka Raya Nomor 16 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Palangka Raya Tahun 2009 Nomor 16) di Kota Palangka Raya dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 132

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai pelaksanaannya akan ditetapkan lebih lanjut oleh Walikota Palangka Raya.

Pasal 133

Peraturan Daerah ini berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Palangka Raya
pada tanggal 22 Juni 2017


H. M. RIBAN SATIA

Diundangkan di Palangka Raya
pada tanggal 22 Juni 2017

Plt. SEKRETARIS DAERAH KOTA PALANGKA RAYA,


KARMA DARANI

LEMBARAN DAERAH KOTA PALANGKA RAYA
TAHUN 2017 NOMOR 3