

LEMBARAN DAERAH KOTA TANGERANG



Nomor 3

Tahun 2012

PERATURAN DAERAH KOTA TANGERANG NOMOR 3 TAHUN 2012

TENTANG BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA WALIKOTA TANGERANG,

Menimbang

- a. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
- b. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus berlandaskan pada Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang dan Rencana Teknik Bangunan dan Lingkungan;
- c. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c diatas perlu menetapkan Peraturan Daerah Kota Tangerang tentang Bangunan Gedung;

Mengingat

1. Pasal 18 Ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
3. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 3317);

4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1993 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang (Lembaran Republik Indonesia Tahun 1993 Nomor 18, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3518);
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9);
6. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 3833);
7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
9. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 4723);
10. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
11. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
12. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
13. Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2009 tentang Rumah Sakit (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5072);

14. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
15. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 4833);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 5103);
20. Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1991 tentang Penggunaan Tanah Bagi Kawasan Industri;
21. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Sertifikat Laik Fungsi;
26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;

27. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
28. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
29. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2008 tentang Penyusunan Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran;
30. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
31. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2009 tentang Pedoman Teknis Manajemen Proteksi Kebakaran di Perkotaan;
32. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung;
33. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pendataan Bangunan Gedung;
34. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Kota Tangerang (Lembaran Daerah Kota Tangerang Tahun 2008 Nomor 1);

**Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA TANGERANG
dan
WALIKOTA TANGERANG**

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.**

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

**Bagian Kesatu
Pengertian**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. **Daerah adalah** Kota Tangerang.
2. **Pemerintah Daerah adalah** Pemerintah Kota Tangerang.

3. **Walikota adalah** Walikota Tangerang.
4. **Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Tangerang adalah** lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
5. **Dinas adalah** Dinas yang bertanggungjawab di bidang perencanaan, pengendalian, dan pengawasan bangunan.
6. **Bangunan Gedung adalah** wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
7. **Fungsi bangunan gedung adalah** bentuk kegiatan manusia dalam bangunan gedung, baik kegiatan hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial dan budaya, maupun kegiatan khusus.
8. **Klasifikasi bangunan gedung adalah** klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
9. **Mendirikan bangunan gedung adalah** pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan kegiatan pengadaan bangunan gedung.
10. **Mengubah bangunan gedung adalah** pekerjaan mengganti dan/atau menambah atau mengurangi bagian bangunan tanpa mengubah fungsi bangunan.
11. **Pemeliharaan adalah** kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
12. **Perawatan adalah** kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
13. **Pelestarian adalah** kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan gedung dan lingkungannya tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
14. **Pembongkaran adalah** kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarananya.
15. **Izin Mendirikan Bangunan gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah** perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas,

- dan/atau mengurangi bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.
16. **Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah** sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administrasi maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
 17. **Persetujuan teknis bongkar adalah** persetujuan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik bangunan gedung atas perencana teknis untuk membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung.
 18. **Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah** tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per-kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
 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. **Pemohon adalah** orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang mengajukan permohonan IMB, SLF, Bukti kepemilikan bangunan gedung dan/atau Persetujuan teknis bongkar bangunan gedung.
 21. **Penyelenggara bangunan adalah** perencana, pelaksana, pengawas, pemelihara, pengkaji teknis, pengelola dan pemilik bangunan gedung.
 22. **Penyelenggaraan bangunan gedung adalah** kegiatan pembangunan bangunan gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
 23. **Perencanaan teknis adalah** proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

24. **Laik fungsi adalah** suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
25. **Bangunan Hijau adalah** bangunan gedung yang bertanggung jawab terhadap lingkungan dan sumber daya yang efisien dari sejak perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pemeliharaan, sampai dekonstruksi.
26. **Garis Sempadan adalah** garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, tepi danau atau pagar dan merupakan batas antara bagian kapling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tak boleh dibangun bangunan.
27. **Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung adalah** orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung meliputi perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pengawasan/manajemen konstruksi termasuk pengkajian teknis bangunan gedung dan penyediaan jasa konstruksi lainnya.
28. **Pengawas adalah** seorang atau sekelompok ahli yang bertugas mengawasi pelaksanaan kegiatan pembangunan atas penunjukan pemilik bangunan gedung sesuai ketentuan membangun dan turut berperan aktif dalam mengamankan pelaksanaan tertib pembangunan, termasuk segi keamanan bangunan serta memiliki izin pelaku teknis bangunan.
29. **Pengkaji Teknis adalah** orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi bangunan gedung sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
30. **Unit/divisi pemelihara bangunan adalah** sekelompok ahli yang bertugas memelihara bangunan gedung atas penunjukan pemilik bangunan gedung sesuai ketentuan pemeliharaan bangunan gedung dan memiliki izin pelaku teknis bangunan.
31. **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.
32. **Calon Pemilik adalah** orang, kelompok orang, badan usaha, atau instansi pemerintah yang akan menjadi pemilik bangunan gedung yang akan didirikan.
33. **Pemilik bangunan gedung adalah** orang, badan hukum,

- kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung
34. **Pengelola bangunan gedung adalah** seorang atau sekelompok orang ahli/badan yang bertugas mengelola penggunaan bangunan agar dapat digunakan secara efektif dan efisien.
 35. **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.
 36. **Pengawasan adalah** pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dalam upaya penegakan hukum.
 37. **Pengawas adalah** orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB.
 38. **Sumur resapan air hujan adalah** prasarana untuk menampung dan meresapkan air hujan ke dalam tanah.
 39. **Petugas adalah** pegawai Dinas yang bertanggungjawab untuk melayani, menata, mengarahkan, mengawasi, dan menertibkan kegiatan fisik dan administrasi pada tahap persiapan, pelaksanaan, dan/atau pemanfaatan bangunan.
 40. **Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung adalah** permohonan yang dilakukan oleh calon pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan Izin mendirikan bangunan gedung.
 41. **Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah** angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan tata bangunan dan lingkungannya.
 42. **Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah** angka prosentase perbandingan antara jumlah luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan. KLB ditetapkan sesuai dengan rencana Intensitas pemanfaatan lahan dari suatu lingkungan berdasarkan rencana kota yang ada, yang sekaligus dapat membatasi ketinggian bangunan.
 43. **Koefisiensi Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah** angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dan luas

tanah diperpetakan /daerah perencanaan yang di kuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungannya.

44. **Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah** ruang yang dimaksudkan untuk konservasi air tanah, paru-paru kota, dan dapat menjadi tempat hidup dan perkembangannya plasma nutfah (flora fauna dan ekosistemnya). Ruang terbuka dengan perkerasan dan diberi pot tumbuhan tidak termasuk ruang terbuka hijau.
45. **Ruang Terbuka Hijau Pekarangan yang selanjutnya disingkat RTHP adalah** ruang terbuka hijau yang terletak dalam persil tempat bangunan gedung didirikan dan merupakan bagian dari RTH.
46. **Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah** hasil perencanaan tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah
47. **Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah** panduan rancangan bangunan 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.
48. **Prasarana dan sarana bangunan gedung adalah** fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
49. **Utilitas Umum adalah** wujud konstruksi fisik yang dibangun dan dibutuhkan untuk kepentingan publik terdiri dari antara lain jaringan listrik, gas air bersih, telepon, pembuangan dan pemadam Kebakaran.
50. **Sistem Proteksi Aktif adalah** Sistem proteksi kebakaran yang dipasang pada bangunan dan memerlukan ketersediaan daya/energi dalam pengoperasiannya, seperti sistem pemadam kebakaran media air (sprinkler, hidran), sistem pemadam kebakaran media kimia, baik yang dijalankan secara manual, seperti alat pemadam api ringan (APAR) maupun otomatis.
51. **Sistem Proteksi Pasif adalah** sistem proteksi kebakaran yang dikonstruksi atau dipasang pada bangunan melalui pengaturan persyaratan bahan bangunan dan komponen struktur bangunan yang diwujudkan dalam ketentuan ketahanan api, kompartemenisasi dan perlindungan bukaan.
52. **Dewatering adalah** proses penurunan muka air tanah selama konstruksi berlangsung selain itu juga diperuntukan pencegahan kelongsoran akibat adanya aliran tanah pada galian atau bisa dipaparkan sebagai

- proses pemisahan antara cairan dengan padatan.
53. **Garis Sempadan Pagar yang selanjutnya disingkat GSP adalah** garis yang mengatur batas pagar bangunan dengan batas pinggir jalan.
 54. **Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah** garis imajiner yang menentukan jarak terluar bangunan terhadap ruas jalan.
 55. **Garis Sempadan Sungai yang selanjutnya disingkat GSS adalah** garis batas luar pengaman sungai.
 56. **Zonasi adalah** pembagian lingkungan kota ke dalam zona-zona dan menetapkan pengendalian pemanfaatan.
 57. **Ijin Pelaku Teknis Bangunan yang selanjutnya disingkat IPTB adalah** ijin yang diberikan kepada perseorangan untuk melaksanakan kegiatan di bidang konstruksi sebagai tenaga ahli dalam pekerjaan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan konstruksi.
 58. **Rencana Rinci Tata Ruang Kota Tangerang adalah** rencana detail tata ruang Kota Tangerang dan rencana tata ruang kawasan strategis Kota Tangerang yang disusun sebagai perangkat operasional rencana umum tata ruang dan dijadikan dasar bagi penyusunan peraturan zonasi.
 59. **Peraturan Zonasi adalah** ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.

Bagian Kedua

Azas

Pasal 2

Penyelenggaraan Bangunan Gedung dilaksanakan berdasarkan azas:

- a. kemanfaatan;
- b. keselamatan;
- c. kenyamanan;
- d. keseimbangan; dan
- e. keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

Bagian Ketiga
Maksud, Tujuan, dan Lingkup

Paragraf 1
Maksud

Pasal 3

Maksud dari peraturan daerah ini adalah sebagai acuan sekurang-kurangnya untuk mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung sejak dari perizinan, perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, kelaikan bangunan gedung agar sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2
Tujuan

Pasal 4

Peraturan daerah ini bertujuan untuk:

1. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
2. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
3. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Paragraf 3
Lingkup

Pasal 5

Lingkup peraturan daerah ini meliputi:

- a. ketentuan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. persyaratan bangunan gedung;
- c. penyelenggaraan bangunan gedung;
- d. tim ahli bangunan gedung;
- e. penyedia jasa konstruksi;
- f. peran serta masyarakat;
- g. pembinaan; dan
- h. Ketentuan sanksi.

BAB II
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 6

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan mengenai pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kota Tangerang dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi bangunan gedung meliputi:
- (3) bangunan gedung fungsi hunian, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
- (4) bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
- (5) bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
- (6) bangunan gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya;
- (7) bangunan gedung fungsi khusus dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat risiko bahaya tinggi; dan
- (8) bangunan gedung lebih dari satu fungsi.
- (9) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diajukan oleh pemilik bangunan gedung.
- (10) Penetapan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh Walikota melalui penerbitan IMB.
- (11) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memperoleh persetujuan dan penetapan oleh Pemerintah Kota Tangerang.

Bagian Kedua
Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 7

- (1) Bangunan gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk:
 - a. bangunan rumah tinggal tunggal;
 - b. bangunan rumah tinggal deret;

- c. bangunan rumah tinggal susun; dan
 - d. bangunan rumah tinggal sementara.
- (2) Bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:
- a. bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
 - b. bangunan gereja, kapel;
 - c. bangunan pura;
 - d. bangunan vihara;
 - e. bangunan kelenteng; dan
 - f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.
- (3) Bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:
- a. bangunan gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran nonpemerintah dan sejenisnya;
 - b. bangunan gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal 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; dan
 - g. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir 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 fungsi khusus dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi.
- (6) Bangunan gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:
 - a. bangunan rumah-toko (ruko);
 - b. bangunan rumah-kantor (rukan);
 - c. bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran; dan
 - d. bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan.

Bagian Ketiga

Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 8

- (1) Klasifikasi bangunan gedung menurut klasifikasi fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan:
 - a. Tingkat Kompleksitas meliputi:
 - 1) Bangunan gedung sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah ada desain prototipnya;
 - 2) Bangunan gedung tidak sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi tidak sederhana, dan;
 - 3) Bangunan gedung khusus yaitu bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan/ atau teknologi khusus.
 - b. Tingkat Permanensi meliputi:
 - 1) Bangunan gedung darurat atau sementara;
 - 2) Bangunan gedung semi permanen; dan
 - 3) Bangunan gedung permanen.
 - c. Tingkat Risiko Kebakaran meliputi:
 - 1) Tingkat risiko kebakaran rendah;
 - 2) Tingkat risiko kebakaran sedang, dan
 - 3) Tingkat risiko kebakaran tinggi.
 - d. Zonasi Gempa meliputi tingkat zonasi gempa untuk tiap-tiap wilayah berdasarkan Peta Zonasi Gempa Indonesia yang ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum.

- e. Lokasi meliputi:
 - 1) bangunan gedung di lokasi renggang;
 - 2) bangunan gedung di lokasi sedang, dan;
 - 3) bangunan gedung di lokasi padat.
- f. Ketinggian bangunan gedung meliputi:
 - 1) bangunan gedung bertingkat rendah;
 - 2) bangunan gedung bertingkat sedang;
 - 3) bangunan gedung bertingkat tinggi.
- g. Kepemilikan meliputi:
 - 1) bangunan gedung milik Negara/Daerah;
 - 2) bangunan gedung milik perorangan, dan;
 - 3) bangunan gedung milik badan usaha.

Bagian Keempat

Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 9

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diubah dengan mengajukan permohonan IMB baru.
- (3) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan ruang yang diatur dalam RTRW Kota Tangerang dan/atau RTBL.
- (4) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung baru.
- (5) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) melalui proses penerbitan IMB baru.
- (6) Perubahan klasifikasi gedung harus melalui proses revisi IMB.
- (7) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung dan/atau kepemilikan bangunan gedung.

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 administratif bangunan gedung meliputi:
 - a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung, dan
 - c. IMB.
- (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;
 - 5) rencana tata bangunan dan lingkungan.
 - b. persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri atas:
 - 1) persyaratan keselamatan;
 - 2) persyaratan kesehatan;
 - 3) persyaratan kenyamanan;
 - 4) persyaratan kemudahan.

Bagian Kedua
Persyaratan Administratif
Paragraf 1
Status Kepemilikan Hak Atas Tanah

Pasal 11

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan di atas tanah milik sendiri atau milik pihak lain yang status tanahnya jelas dan atas izin pemilik tanah.
- (2) Status tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.
- (3) Bangunan gedung yang karena faktor budaya atau tradisi setempat harus dibangun di atas air sungai dan/atau air

- dan atau harus mendapatkan izin dari Walikota Tangerang.
- (4) Bangunan gedung yang akan dibangun di atas tanah milik sendiri atau di atas tanah milik orang lain yang terletak di kawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang diatur dalam Keterangan Rencana Kota Tangerang.

Paragraf 2

Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 12

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Walikota Tangerang.
- (2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Status kepemilikan rumah adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.
- (4) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada Walikota Tangerang untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
- (5) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) oleh pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.
- (6) Tata cara pembuktian kepemilikan bangunan gedung kecuali sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) diatur sesuai dengan dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 13

- (1) Setiap orang atau badan wajib mengajukan permohonan IMB kepada Walikota Tangerang untuk melakukan kegiatan:
 - a. pembangunan dan/atau prasarana bangunan gedung.
 - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
 - c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat keterangan rencana kota (advis planning) untuk lokasi yang bersangkutan.

- (2) Pemerintah Kota Tangerang wajib memberikan secara cuma-cuma surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada setiap calon pemohon IMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.
- (3) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
- (4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari:
 - a. surat bukti tentang status hak atas tanah;
 - b. surat bukti tentang status bangunan gedung;
 - c. dokumen/surat surat lainnya yang terkait.
- (5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi:
 - a. rencana teknis bangunan gedung meliputi:
 - 1) bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana;
 - 2) bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sampai dengan dua lantai;
 - 3) bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana dua lantai atau lebih dan bangunan gedung lainnya pada umumnya.
 - b. rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum.
 - c. rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus.
- (6) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) terdiri atas:
 - a. Data umum bangunan gedung memuat informasi mengenai:
 - 1) fungsi/klasifikasi bangunan gedung;
 - 2) luas lantai dasar bangunan gedung;
 - 3) total luas lantai bangunan gedung;
 - 4) ketinggian/jumlah lantai bangunan; dan
 - 5) rencana pelaksanaan.
 - b. Rencana teknis bangunan gedung disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi:
 - 1) gambar pra rencana bangunan gedung yang terdiri dari gambar/siteplan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
 - 2) spesifikasi teknis bangunan gedung;
 - 3) rancangan arsitektur bangunan gedung;
 - 4) rancangan struktur secara sederhana/prinsip;
 - 5) rancangan utilitas bangunan gedung secara prinsip;
 - 6) spesifikasi umum bangunan gedung;
 - 7) perhitungan struktur bangunan gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 6 meter;

- 8) perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrik);
 - 9) rekomendasi instansi terkait.
- (7) Pembayaran retribusi IMB dilakukan setelah Walikota Tangerang memberikan persetujuan atas dokumen rencana teknis.
- (8) Berdasarkan pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) Walikota menerbitkan IMB sebagai izin untuk dapat memulai pembangunan.

Paragraf 4 Kelembagaan

Pasal 14

- (1) Dokumen Permohonan IMB disampaikan/diajukan kepada instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan oleh instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.
- (3) Walikota dapat melimpahkan sebagian kewenangan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kepada Camat.
- (4) Pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan faktor:
 - a. efisiensi dan efektivitas;
 - b. mendekatkan pelayanan pemberian IMB kepada masyarakat;
 - c. fungsi bangunan, klasifikasi bangunan, luasan tanah dan/atau bangunan yang mampu diselenggarakan di kecamatan; dan
 - d. kecepatan penanganan penanggulangan darurat dan rehabilitasi bangunan gedung pascabencana.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

Bagian Ketiga Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1 Umum

Pasal 15

Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan lingkungan dan persyaratan keandalan bangunan.

Pasal 16

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 meliputi persyaratan peruntukan, intensitas, arsitektur dan pengendalian dampak lingkungan bangunan gedung.

Pasal 17

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

Paragraf 2

Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 18

- (1) Bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam ketentuan tentang rencana tata ruang dan ketentuan tentang tata bangunan dan lingkungan dari lokasi bersangkutan.
- (2) Pemerintah Kota Tangerang wajib memberikan informasi mengenai rencana tata ruang dan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada masyarakat secara cuma-cuma.
- (3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.
- (4) Bangunan gedung yang dibangun:
 - a. di atas prasarana dan sarana umum;
 - b. di bawah prasarana dan sarana umum;
 - c. di bawah atau di atas air;
 - d. di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi,
 - e. di daerah yang berpotensi bencana alam, dan
 - f. di Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP),harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan memperoleh pertimbangan serta persetujuan dari Pemerintah Kota Tangerang dan/atau instansi terkait lainnya.

- (5) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, ketentuan mengenai peruntukan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 19

- (1) Bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung yang terdiri dari:
- a. kepadatan dan ketinggian bangunan gedung;
 - b. penetapan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan jumlah lantai;
 - c. perhitungan KDB dan KLB;
 - d. garis sempadan bangunan gedung (muka, samping, belakang);
 - e. jarak bebas bangunan gedung;
 - f. pemisah di sepanjang halaman muka/samping/belakang bangunan gedung,
berdasarkan peraturan terkait tentang rencana tata ruang dan peraturan tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
- (2) Kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan KDB pada tingkatan padat, sedang dan renggang.
- (3) Ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang Jumlah Lantai Bangunan (JLB) dan KLB pada tingkatan KLB tinggi, sedang dan rendah.
- (4) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.
- (5) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, ketentuan mengenai kepadatan dan ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) diatur dalam Peraturan Walikota dengan memperhatikan pendapat TABG.

Pasal 20

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

Pasal 21

- (1) KLB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait.

Pasal 22

- (1) Koefisien Dasar Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait.

Pasal 23

- (1) Ketinggian bangunan gedung meliputi ketentuan mengenai JLB dan KLB yang dibedakan dalam KLB tinggi, sedang dan rendah.
- (2) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.
- (3) Untuk kawasan yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan gedung ditetapkan oleh instansi yang berwenang dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya.
- (4) Bangunan gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang undangan.

Pasal 24

- (1) Garis sempadan bangunan gedung mengacu pada rencana tata ruang wilayah, dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (2) Penetapan garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (basement).

- (4) Walikota dapat menetapkan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.

Pasal 25

- (1) Jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk setiap lokasi harus sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Setiap bangunan gedung tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kota Tangerang tentang RTRW Kota Tangerang, Peraturan Daerah Kota Tangerang tentang RDTR dan/atau Peraturan Walikota Tangerang tentang RTBL.
- (3) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
 - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, rel kereta api dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan;
 - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diberlakukan per kapling/per persil dan/atau per kawasan pada lokasi bersangkutan dengan mempertimbangkan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (4) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum.
- (5) Sebelum ditetapkan jarak bebas bangunan gedung dalam Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Walikota Tangerang dapat mengaturnya melalui Peraturan Walikota.

Paragraf 3

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 26

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

Pasal 27

- (1) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan berdasarkan RTBL.
- (2) Penampilan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Pemerintah Kota Tangerang dapat menetapkan kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat TABG dan pendapat masyarakat.

Pasal 28

- (1) Bentuk denah bangunan gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam gempa dan penempatannya tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota, lalu lintas dan ketertiban.
- (2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur di sekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.
- (3) Bentuk denah bangunan gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistem nilai dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat adat bersangkutan.
- (4) Atap dan dinding bangunan gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

Pasal 29

- (1) Persyaratan tata ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi bangunan gedung diperlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.
- (3) Ruang dalam bangunan gedung harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.
- (4) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang bangunan gedung atau bagian bangunan gedung harus tetap memenuhi ketentuan penggunaan bangunan gedung dan dapat

menjamin keamanan dan keselamatan bangunan dan penghuninya.

- (5) Pengaturan ketinggian pekarangan adalah apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir yang ditetapkan oleh Balai Sungai atau instansi berwenang setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (6) Tinggi lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- (7) Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan curam atau perbedaan tinggi yang besar pada suatu tanah perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (8) Permukaan atas dari lantai denah (dasar):
 - a. Sekurang-kurangnya 15 cm di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
 - b. Sekurang-kurangnya 25 cm di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan;
 - c. Dalam hal-hal yang luar biasa, ketentuan dalam huruf a, tidak berlaku jika letak lantai-lantai itu lebih tinggi dari 60 cm di atas tanah yang ada di sekelilingnya, atau untuk tanah-tanah yang miring.

Pasal 30

- (1) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana luar bangunan gedung.
- (2) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP);
 - b. Persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;
 - c. Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan;
 - d. Ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
 - e. Daerah hijau pada bangunan;

- f. Tata tanaman;
- g. Sirkulasi dan fasilitas parkir;
- h. Pertandaan (Signage);
- i. Pencahayaan ruang luar bangunan gedung.

Pasal 31

- (1) Ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP) sebagaimana dimaksud pad Pasal 30 ayat (2) huruf a sebagai ruang yang berhubungan langsung dengan dan terletak pada persil yang sama dengan bangunan gedung, berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetik, sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas (amenitas).
- (2) Persyaratan RTHP ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kota Tangerang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang dan Peraturan Daerah Kota Tangerang tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan langsung atau tidak langsung dalam bentuk Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Dasar Hijau, Koefisien Lantai Bangunan, sirkulasi dan fasilitas parkir dan ketentuan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan.
- (3) Sebelum persyaratan RTHP ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Walikota Tangerang dapat menerbitkan penetapan sementara sebagai acuan bagi penerbitan IMB.

Pasal 32

- (1) Persyaratan ruang sempadan depan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) huruf b harus mengindahkan keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan rencana rinci tata ruang Kota Tangerang dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan yang mencakup pagar dan gerbang, tanaman besar/pohon dan bangunan penunjang.
- (2) Terhadap persyaratan ruang sempadan depan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditetapkan karakteristik lansekap jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan depan bangunan, pagar, jalur pajalan kaki, jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan dan sarana utilitas umum lainnya.

Pasal 33

- (1) Persyaratan tapak basement terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) huruf c

berupa kebutuhan besmen dan besaran Koefisien Tapak Besmen (KTB) ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah.

- (2) Untuk penyediaan RTHP yang memadai, lantai besmen pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan di atas tanah dan atap besmen kedua harus berkedalaman sekurang kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah.

Pasal 34

- (1) Daerah Hijau Bangunan (DHB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) huruf e dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.
- (2) DHB merupakan bagian dari kewajiban permohonan IMB untuk menyediakan RHTP dengan luas maksimum 25% RHTP.

Pasal 35

Tata Tanaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) huruf f meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kestabilan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya.

Pasal 36

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

Pasal 37

- (1) Pertandaan (Signage) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) huruf h yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kavling dan/atau ruang publik tidak boleh mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan.
- (2) Walikota dapat mengatur lebih lanjut pengaturan tentang pertandaan (signage) dalam Peraturan Walikota.

Pasal 38

- (1) Pencahayaan ruang luar bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) huruf i harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenitas dan komponen promosi.
- (2) Pencahayaan yang dihasilkan sebagaimana dimaksud pada ayat (15) harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari penerangan jalan umum.

Paragraf 4

Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 39

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting harus dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (2) Kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang tidak mengganggu atau tidak menimbulkan dampak besar dan penting tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL tetapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL).
- (3) Kegiatan yang memerlukan AMDAL, UKL dan UPL dilakukan sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

Paragraf 5

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

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 Kota Tangerang dan/atau masyarakat dan dapat dilakukan melalui kemitraan Pemerintah Kota Tangerang 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 Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 41

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

Pasal 42

Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan, persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran dan persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir.

Pasal 43

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 meliputi persyaratan struktur bangunan gedung, pembebanan pada bangunan gedung, struktur atas bangunan gedung, struktur bawah bangunan gedung, pondasi langsung, pondasi dalam, keselamatan struktur, keruntuhan struktur dan persyaratan bahan.
- (2) Struktur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus kokoh, stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan pelayanan selama umur yang direncanakan dengan mempertimbangkan:

- a. fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung;
 - b. pengaruh aksi sebagai akibat dari beban yang bekerja selama umur layanan struktur baik beban muatan tetap maupun sementara yang timbul akibat gempa, angin, korosi, jamur dan serangga perusak;
 - c. pengaruh gempa terhadap substruktur maupun struktur bangunan gedung sesuai zona gempanya;
 - d. struktur bangunan yang direncanakan secara daktail pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
 - e. struktur bawah bangunan gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi likulfaksi, dan;
 - f. keandalan bangunan gedung.
- (3) Pembebanan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan dengan menggunakan SNI 03-1726-2002 Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; SNI 03-1727-1989 Tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; atau standar baku dan/atau pedoman teknis.
- (4) Struktur atas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan standar sebagai berikut:
- a. konstruksi beton: SNI 03-1734-1989 Tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2847-1992 Tata cara penghitungan struktur beton untuk bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3430-1994 Tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3976-1995 Tata cara pengadukan pengecoran beton, atau edisi terbaru, SNI 03-2834-2000 Tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, atau edisi terbaru, SNI 03-3449-2002 Tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan, atau edisi terbaru; tata cara perencanaan dan pelaksanaan konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung, metode pengujian dan penentuan parameter perencanaan tahan gempa konstruksi beton pracetak dan prategang untuk

- bangunan gedung dan spesifikasi sistem dan material konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung;
- b. konstruksi baja: SNI 03-1729-2002 Tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja, dan tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama masa konstruksi;
 - c. konstruksi kayu: SNI 03-2407-1944 Tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk bangunan gedung, dan tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu;
 - d. konstruksi bambu: mengikuti kaidah perencanaan konstruksi berdasarkan pedoman dan standar yang berlaku, dan
 - e. konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus.
- (5) Struktur bawah bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam.
 - (6) Pondasi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus direncanakan sehingga dasarnya terletak di atas lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya bangunan gedung tidak mengalami penurunan yang melampaui batas.
 - (7) Pondasi dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang terletak cukup jauh di bawah permukaan tanah sehingga pengguna pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi.
 - (8) Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
 - (9) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan pemeriksaan berkala tingkat keandalan bangunan gedung sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
 - (10) Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna bangunan gedung serta sesuai dengan SNI terkait.

Pasal 44

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi sistem proteksi aktif, sistem proteksi pasif, persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran, persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya, persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung, persyaratan instalasi bahan bakar gas dan manajemen penanggulangan kebakaran.
- (2) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif yang meliputi sistem pemadam kebakaran, sistem deteksi dan alarm kebakaran, sistem pengendali asap kebakaran dan pusat pengendali kebakaran.
- (3) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dengan mengikuti SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan SNI 03-1746-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.
- (4) Persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan sesuai dengan SNI 03-1735-2000 Tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, dan SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.
- (5) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan SNI 03-6573-2001 Tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.
- (6) Persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan ke luar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya harus sesuai dengan Undang-undang Nomor 32 tahun 1999 tentang

Telekomunikasi dan Peraturan Pemerintah Nomor 53 Tahun 2000 tentang Telekomunikasi Indonesia.

- (7) Persyaratan instalasi bahan bakar gas meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (8) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran bangunan gedung.

Pasal 45

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan meliputi persyaratan instalasi proteksi petir dan persyaratan sistem kelistrikan.
- (2) Persyaratan instalasi proteksi petir harus memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan dan pemeliharaan serta memenuhi SNI 03-7015-2004 Sistem proteksi petir pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis lainnya.
- (3) Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan dan memenuhi SNI 04-0227-1994 Tegangan standar, atau edisi terbaru, SNI 04-0225-2000 Persyaratan umum instalasi listrik, atau edisi terbaru, SNI 04-7018-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga, atau edisi terbaru dan SNI 04-7019-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis lainnya.

Paragraf 7

Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

Pasal 46

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

Pasal 47

- (1) Sistem penghawaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami dan kisi-kisi pada pintu dan jendela.
- (3) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem ventilasi dan/atau standar teknis terkait.

Pasal 48

- (1) Sistem pencahayaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi tiap-tiap ruangan dalam bangunan gedung.
- (3) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. mempunyai tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau/pantulan;
 - b. sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada bangunan gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi;
 - c. harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan.
- (4) Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti SNI 03-6197-2000 Konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2396-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6575-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis terkait.

Pasal 49

- (1) Sistem sanitasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 46 dapat berupa sistem air minum dalam

bangunan gedung, sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor, persyaratan instalasi gas medik, persyaratan penyaluran air hujan, persyaratan fasilitasi sanitasi dalam bangunan gedung (saluran pembuangan air kotor, tempat sampah, penampungan sampah dan/atau pengolahan sampah).

- (2) Sistem air minum dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya.
- (3) Persyaratan air minum dalam bangunan gedung harus mengikuti:
 - a. kualitas air minum sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 1 tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Pengolahan Air Minum dan Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 907 tahun 2002 tentang Syarat-syarat dan Pengawasan Kualitas Air Minum, dan Pedoman Plumbing;
 - b. SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru, dan
 - c. Pedoman dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 50

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (2) Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis terkait.
- (3) Persyaratan teknis sistem air limbah harus mengikuti SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2398-2002 Tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan, atau edisi terbaru, SNI 03-6379-2000 Spesifikasi dan pemasangan perangkat bau, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis terkait.

Pasal 51

- (1) Persyaratan instalasi gas medik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbank, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya.

- (2) Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vacum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharannya.
- (3) Persyaratan instansi gas medik harus mengikuti SNI 03-7011-2004 Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan, atau edisi terbaru dan/atau standar baku/pedoman teknis terkait.

Pasal 52

- (1) Sistem air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke dalam sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.
- (3) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (4) Persyaratan penyaluran air hujan harus mengikuti ketentuan SNI 03-4681-2000 Sistem plambing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2453-2002 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, SNI 03-2459-2002 Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, dan standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung atau standar baku dan/atau pedoman terkait.

Pasal 53

- (1) Sistem pembuangan kotoran, dan sampah dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada bangunan gedung dengan memperhitungkan fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah.

- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Pengembang perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkutan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada.
- (5) Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas.
- (6) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratorium dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

Pasal 54

- (1) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan serta penggunaannya dapat menunjang pelestarian lingkungan.
- (2) Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak penting harus memenuhi kriteria:
 - a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan pengguna bangunan gedung;
 - b. tidak menimbulkan efek silau bagi pengguna, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
 - c. tidak menimbulkan efek peningkatan temperatur;
 - d. sesuai dengan prinsip konservasi; dan
 - e. ramah lingkungan.

Paragraf 8

Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

Pasal 55

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

Pasal 56

- (1) Kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata

letak ruang serta sirkulasi antarruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.

- (2) Kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/furnitur, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.

Pasal 57

- (1) Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan kenyamanan kondisi udara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti SNI 03-6389-2000 Konservasi energi selubung bangunan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6196-2000 Prosedur audit energi pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 58

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu bangunan gedung lain di sekitarnya.
- (2) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan, ke luar bangunan, dan dari luar ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
 - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan RTH.
- (4) Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:

- a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitar bangunan gedung dan penyediaan RTH.
 - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (5) Untuk kenyamanan pandangan pada bangunan gedung harus dipenuhi persyaratan standar teknis kenyamanan pandangan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (6) Dalam hal masih terdapat persyaratan lainnya yang belum tertampung atau belum mempunyai SNI digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

Pasal 59

- (1) Kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar bangunan gedung.
- (3) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mengikuti persyaratan teknis, yaitu standar tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung.
- (4) Dalam hal masih ada persyaratan lainnya yang belum tertampung, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

Paragraf 9

Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

Pasal 60

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

Pasal 61

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antarruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Bangunan gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus.
- (4) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu yang dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- (5) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antarruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.
- (6) Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan bangunan gedung.
- (7) Sarana dan Prasarana yang wajib disediakan di dalam dan/atau kawasan Bangunan Gedung diantaranya adalah:
 - a. Ruang Mushola atau Masjid yang layak;
 - b. Ruang Ibu Menyusui; dan
 - c. Ruang Khusus Merokok.

Pasal 62

- (1) Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung berupa tangga, ram, lift, tangga berjalan (eskalator) atau lantai berjalan (travelator).
- (2) Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan pengguna bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan lift penumpang.

- (4) Setiap bangunan gedung yang memiliki lift penumpang harus menyediakan lift khusus kebakaran, atau lift penumpang yang dapat difungsikan sebagai lift kebakaran yang dimulai dari lantai dasar bangunan gedung.
- (5) Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti SNI 03-6573-2001 Tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung (lift), atau edisi terbaru, atau penggantinya.

Paragraf 10

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

Pasal 63

- (1) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan RTRW Kota Tangerang dan/atau RDTR Kota Tangerang dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya; dan
 - d. 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:
 - a. sesuai dengan RTRW Kota Tangerang dan/atau RDTR Kota Tangerang dan/atau RTBL;
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - d. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan; 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 Kota Tangerang dan/atau RDTR Kota Tangerang 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, dan
 - e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (4) Pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW Kota Tangerang dan/atau RDTR Kota Tangerang 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, Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) serta Nilai ambang batas medan listrik dan medan magnet;
 - d. khusus menara telekomunikasi harus mengikuti Surat Keputusan Bersama 4 Menteri (Menteri Dalam Negeri nomor 18 Tahun 2009, Menteri Pekerjaan Umum nomor 07/PRT/M/2009, Menteri Komunikasi dan Informatika nomor 3/P/2009 dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal nomor 3/P/2009) tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi; dan
 - e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.

Bagian Keempat Bangunan Gedung Adat

Pasal 64

- (1) Bangunan gedung adat harus dibangun berdasarkan kaidah hukum adat atau tradisi masyarakat hukum adat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.
- (2) Pemerintah Kota Tangerang dapat menetapkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis tersendiri untuk

bangunan rumah adat dalam Peraturan Walikota Tangerang.

Bagian Kelima

Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat

Pasal 65

- (1) Bangunan gedung semi permanen dan darurat merupakan bangunan gedung yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen dan darurat yang dapat ditingkatkan menjadi permanen.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap dapat menjamin keamanan, keselamatan, kemudahan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya.
- (3) Tata cara penyelenggaraan bangunan gedung semi permanen dan darurat diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

Bagian Keenam

Bangunan Gedung di Lokasi Yang Berpotensi Bencana Alam

Pasal 66

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana alam harus sesuai dengan peraturan zonasi untuk kawasan rawan bencana alam.
- (2) Pemerintah Kota Tangerang dapat menetapkan suatu lokasi sebagai daerah bencana dan menetapkan larangan membangun pada batas tertentu atau tak terbatas dengan pertimbangan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.
- (3) Pemerintah Kota Tangerang dapat menetapkan persyaratan khusus tata cara pembangunan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana apabila daerah tersebut dinilai membahayakan.

BAB IV
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 67

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas 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 bangunan gedung.

Bagian Kedua
Kegiatan Pembangunan

Paragraf 1
Umum

Pasal 68

Kegiatan pembangunan bangunan gedung dapat diselenggarakan secara swakelola atau menggunakan penyedia jasa di bidang perencanaan, pelaksanaan dan/atau pengawasan.

Pasal 69

- (1) Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung secara swakelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototip.
- (2) Pemerintah Kota Tangerang dapat memberikan bantuan teknis kepada pemilik bangunan gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototip.
- (3) Pengawasan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Kota Tangerang dalam rangka kelaikan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 2 Perencanaan Teknis

Pasal 70

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar bangunan gedung harus berdasarkan pada perencanaan teknis yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perencanaan teknis untuk bangunan gedung hunian tunggal sederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana, dan bangunan gedung darurat.
- (3) Pemerintah Kota Tangerang dapat menetapkan jenis bangunan gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur di dalam Peraturan Walikota.
- (4) Perencanaan bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya.
- (5) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

Paragraf 3 Dokumen Rencana Teknis

Pasal 71

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (5) dapat meliputi:

- a. gambar rencana teknis berupa: rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal/ elektrik;al;
 - b. gambar detail;
 - c. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
 - d. rencana anggaran biaya pembangunan;
 - e. laporan perencanaan.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
- a. pertimbangan dari TABG untuk bangunan gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
 - b. pertimbangan dari TABG dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting;
 - c. koordinasi dengan Pemerintah Kota Tangerang dan mendapatkan pertimbangan dari TABG serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah.
- (4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.
- (5) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (6) Berdasarkan pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Walikota Tangerang menerbitkan IMB.

Paragraf 4

Pengaturan Retribusi dan Tata Cara Penerbitan IMB

Pasal 72

Pengaturan retribusi dan tata cara penerbitan Izin Mendirikan Bangunan diatur oleh Peraturan Daerah Retribusi Perizinan Tertentu

Paragraf 5
Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 73

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya.
- (2) Penyedia jasa perencana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. Perencana arsitektur;
 - b. Perencana stuktur;
 - c. Perencana mekanikal;
 - d. Perencana elektrik;
 - e. Perencana pemipaan (plumber);
 - f. Perencana proteksi kebakaran;
 - g. Perencana tata lingkungan.
- (3) Pemerintah Daerah Kota Tangerang dapat menetapkan jenis bangunan gedung yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur dalam Peraturan Walikota Tangerang.
- (4) Lingkup layanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung meliputi:
 - a. penyusunan konsep perencanaan;
 - b. prarencana;
 - c. pengembangan rencana;
 - d. rencana detail;
 - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
 - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
 - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, dan
 - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (5) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

Bagian Ketiga
Pelaksanaan Konstruksi
Paragraf 1
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 74

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB dan dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan.
- (3) Pelaksana bangunan gedung adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut peraturan perundang-undangan kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Kota Tangerang.
- (4) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana bangunan diwajibkan mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam IMB.

Pasal 75

Untuk memulai pembangunan, pemilik IMB wajib mengisi lembaran permohonan pelaksanaan bangunan, yang berisikan keterangan mengenai:

- a. Nama dan Alamat;
- b. Nomor IMB;
- c. Lokasi Bangunan;
- d. Pelaksana atau Penanggung jawab pembangunan.

Pasal 76

- (1) Pelaksanaan konstruksi didasarkan pada dokumen rencana teknis yang sesuai dengan IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

Pasal 77

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 terdiri atas kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Pemerintah Kota Tangerang, kegiatan persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi dan semua pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi meliputi kegiatan pelaksanaan konstruksi di lapangan, pembuatan laporan kemajuan

pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (shop drawings) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan (as built drawings) serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.

- (5) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud bangunan gedung yang laik fungsi dan dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan (as built drawings), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
- (6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik bangunan gedung atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung kepada Pemerintah Kota Tangerang.

Paragraf 2

Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 78

- (1) Pelaksanaan konstruksi wajib diawasi oleh petugas pengawas pelaksanaan konstruksi.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, dan IMB.

Pasal 79

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 berwenang:

- a. Memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenal dan surat tugas.
- b. Menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan, rencana kerja syarat-syarat dan IMB.
- c. Memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum.
- d. Menghentikan pelaksanaan konstruksi, dan melaporkan kepada instansi yang berwenang.

Paragraf 3
Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 80

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud ada ayat (1) dapat dilakukan oleh pemilik/pengguna bangunan gedung atau penyedia jasa atau Pemerintah Kota Tangerang.

Pasal 81

- (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 82

- (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 83

- (1) Pemerintah Kota Tangerang 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 Kota Tangerang sebagaimana dimaksud ada ayat (1) tidak terdapat tenaga teknis yang cukup, Pemerintah Kota Tangerang 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 4

Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung

Pasal 84

- (1) Penerbitan SLF bangunan gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan SLF bangunan gedung yang telah pernah memperoleh SLF.
- (2) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.
- (3) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9 dan Pasal 10.
- (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;
 - 3) kepemilikan dokumen IMB.
 - b. Pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung:
 - 1) kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
 - 2) kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
 - 3) kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB.
- (5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
 - a. Pada proses 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 elektrik 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.
- 3) 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.

Paragraf 5

Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 85

- (1) Walikota Tangerang wajib melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib administrasi pembangunan dan tertib administrasi pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung baru dan bangunan gedung yang telah ada.
- (3) Khusus pendataan bangunan gedung baru, dilakukan bersamaan dengan proses IMB, proses SLF dan proses sertifikasi kepemilikan bangunan gedung.
- (4) Walikota Tangerang wajib menyimpan secara tertib data bangunan gedung sebagai arsip Pemerintah Kota Tangerang.
- (5) Pendataan bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah Kota Tangerang dengan berkoordinasi dengan Pemerintah.

Bagian Keempat
Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 86

Kegiatan Pemanfaatan bangunan gedung meliputi pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF, dan pengawasan pemanfaatan.

Pasal 87

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB setelah pemilik memperoleh SLF.
- (2) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Paragraf 2
Pemeliharaan

Pasal 88

- (1) Kegiatan pemeliharaan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung dan/atau kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan ke dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

Paragraf 3

Perawatan

Pasal 89

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung bersertifikat dengan dasar ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Kota Tangerang.
- (4) Hasil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.
- (5) Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4

Pemeriksaan Berkala

Pasal 90

- (1) Pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 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
 - d. kegiatan penyusunan laporan.
- (4) Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak laik fungsi, SLFnya dibekukan.

Paragraf 5

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 91

Pengawasan pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Kota Tangerang:

- 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 6

Perpanjangan SLF

Pasal 92

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 diberlakukan untuk bangunan gedung yang telah dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan:
 - a. 20 tahun untuk rumah tinggal tunggal atau deret sampai dengan 2 lantai;
 - b. 5 tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (2) Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana tidak dikenakan perpanjangan SLF.
- (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 Kota 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 93

Tata cara perpanjangan SLF diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

Paragraf 7 Pelestarian

Pasal 94

- (1) Pelestarian bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan, perawatan dan pemugaran, dan kegiatan pengawasannya sesuai dengan kaidah pelestarian.
- (2) Pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib dan menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 8
Penetapan dan Pendaftaran Bangunan Gedung yang Dilestarikan

Pasal 95

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya dapat ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan apabila telah berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya, serta memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.
- (2) Pemilik, masyarakat, Pemerintah Kota Tangerang dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat masyarakat dan harus mendapat persetujuan dari pemilik bangunan gedung.
- (4) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan klasifikasinya yang terdiri atas:
 - a. klasifikasi utama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya sama sekali tidak boleh diubah;
 - b. klasifikasi madya yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya dan eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya sebagian dapat diubah tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya;
 - c. klasifikasi pratama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisik aslinya boleh diubah sebagian tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.
- (5) Pemerintah Kota Tangerang melalui Dinas terkait mencatat bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan serta keberadaan bangunan gedung dimaksud menurut klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

- (6) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Paragraf 9

Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilestarikan

Pasal 96

- (1) Bangunan gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (2) dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pengguna dengan memperhatikan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan.
- (3) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain tanpa seizin Pemerintah Kota Tangerang.
- (4) Pemilik bangunan cagar budaya wajib melindungi dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya.
- (5) Pemilik bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) berhak memperoleh insentif dari Pemerintah Kota Tangerang.
- (6) Besarnya insentif untuk melindungi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Walikota berdasarkan kebutuhan nyata.

Pasal 97

- (1) Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 dilakukan oleh Pemerintah Kota Tangerang atas beban APBD.
- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana teknis pelestarian dengan mempertimbangkan keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

Bagian Kelima Pembongkaran

Paragraf 1 Umum

Pasal 98

- (1) Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Kota Tangerang, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

Paragraf 2 Penetapan Pembongkaran

Pasal 99

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Kota Tangerang mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;
 - c. bangunan gedung yang tidak memiliki IMB; dan/atau
 - d. bangunan gedung yang pemiliknya menginginkan tampilan baru.
- (3) Pemerintah Kota Tangerang menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik/pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.

- (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung wajib melakukan pengkajian teknis dan menyampaikan hasilnya kepada Pemerintah Kota Tangerang.
- (5) Apabila hasil pengkajian tersebut sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pemerintah Kota Tangerang menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran atau surat persetujuan pembongkaran dari Walikota Tangerang, yang memuat batas waktu dan prosedur pembongkaran serta sanksi atas pelanggaran yang terjadi.
- (6) Dalam hal pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung tidak melaksanakan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pembongkaran akan dilakukan oleh Pemerintah Kota Tangerang atas beban biaya pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung, kecuali bagi pemilik bangunan rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkarannya menjadi beban Pemerintah Kota Tangerang.

Paragraf 3

Rencana Teknis Pembongkaran

Pasal 100

- (1) Pembongkaran bangunan gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Pemerintah Kota Tangerang, setelah mendapat pertimbangan dari TABG.
- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan/atau Pemerintah Kota Tangerang melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4

Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 101

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung atau menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai sertifikat keahlian yang sesuai.
- (3) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan dalam surat perintah pembongkaran, pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Kota Tangerang atas beban biaya pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

Paragraf 5

Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 102

- (1) Pengawasan pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan rencana teknis yang telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Kota Tangerang.
- (3) Hasil pengawasan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaporkan kepada Pemerintah Kota Tangerang.
- (4) Pemerintah Kota Tangerang melakukan pemantauan atas pelaksanaan kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

BAB V

TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG)

Bagian Kesatu Pembentukan TABG

Pasal 103

- (1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh Walikota.
- (2) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah ditetapkan oleh Walikota selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah peraturan daerah ini dinyatakan berlaku efektif.

Pasal 104

- (1) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari:
 - a. Pengarah
 - b. Ketua
 - c. Wakil Ketua
 - d. Sekretaris
 - e. Anggota
- (2) Keanggotaan TABG terdiri dari unsur-unsur:
 - a. asosiasi profesi;
 - b. masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat;
 - c. perguruan tinggi;
 - d. instansi pemerintah.
- (3) Keterwakilan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, minimum sama dengan keterwakilan unsur-unsur instansi Pemerintah Kota Tangerang.
- (4) Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.
- (5) Setiap unsur diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.
- (6) Nama-nama anggota TABG diusulkan oleh asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat yang disimpan dalam database daftar anggota TABG.

Bagian Kedua Tugas dan Fungsi

Pasal 105

- (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 106

- (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).

Bagian Ketiga Pembiayaan TABG

Pasal 107

- (1) Biaya pengelolaan database dan operasional anggota TABG dibebankan pada APBD Pemerintah Kota Tangerang.
- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Biaya pengelolaan database.
 - b. Biaya operasional TABG yang terdiri dari:
 - 1) Biaya sekretariat;
 - 2) Persidangan;
 - 3) Honorarium dan tunjangan;
 - 4) Biaya perjalanan dinas.
- (3) Pelaksanaan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB VI PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Paragraf 1 Lingkup Peran Masyarakat

Pasal 108

Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat terdiri atas:

- a. pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. pemberian masukan kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Kota Tangerang dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung;
- c. penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
- d. pengajuan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

Pasal 109

- (1) Objek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 huruf a meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dan/atau kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. dilakukan secara objektif;
 - b. dilakukan dengan penuh tanggung jawab;
 - c. dilakukan dengan tidak menimbulkan gangguan kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan;
 - d. dilakukan dengan tidak menimbulkan kerugian kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan terhadap:
 - a. bangunan gedung yang ditengarai tidak laik fungsi;
 - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya;
 - c. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi

- menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya.
- d. bangunan gedung yang ditengarai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi bangunan gedung.
- (4) Hasil pantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Kota Tangerang secara langsung atau melalui TABG.
- (5) Pemerintah Kota Tangerang wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 110

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 huruf a dapat dilakukan oleh masyarakat melalui:
- a. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung;
 - b. pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada:
- a. Pemerintah Kota Tangerang melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban.
 - b. Pihak pemilik, pengguna atau pengelola bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Kota Tangerang wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 111

- (1) Objek pemberian masukan atas penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 huruf b meliputi masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung di lingkungan Pemerintah Kota Tangerang.

- (2) Pemberian masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan menyampaikannya secara tertulis oleh:
- a. perorangan;
 - b. kelompok masyarakat;
 - c. organisasi kemasyarakatan;
 - d. masyarakat ahli; atau
 - e. masyarakat hukum adat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijadikan bahan pertimbangan bagi Pemerintah Kota Tangerang dalam menyusun dan/atau menyempurnakan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

Pasal 112

- (1) Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 huruf c bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggungjawab dalam penataan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Penyampaian pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh:
- a. perorangan;
 - b. kelompok masyarakat;
 - c. organisasi kemasyarakatan;
 - d. masyarakat ahli, atau
 - e. masyarakat hukum adat.
- (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk RTBL yang lingkungannya berdiri bangunan gedung tertentu dan/atau terdapat kegiatan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat disampaikan melalui TABG atau dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi oleh Pemerintah Kota Tangerang, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Kota Tangerang.
- (4) Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah atau Pemerintah Kota.

Paragraf 2

Forum Dengar Pendapat

Pasal 113

- (1) Forum dengar pendapat diselenggarakan untuk memperoleh pendapat dan pertimbangan masyarakat atas penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan tahapan kegiatan yaitu:
 - a. penyusunan konsep RTBL atau rencana kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
 - b. penyebarluasan konsep atau rencana sebagaimana dimaksud pada huruf a kepada masyarakat khususnya masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL dan bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
 - c. mengundang masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf b untuk menghadiri forum dengar pendapat.
- (3) Masyarakat yang diundang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan penyelenggaraan bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (4) Hasil dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam dokumen risalah rapat yang ditandatangani oleh penyelenggara dan wakil dari peserta yang diundang.
- (5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berisi simpulan dan keputusan yang mengikat dan harus dilaksanakan oleh penyelenggara bangunan gedung.
- (6) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 3 Gugatan Perwakilan

Pasal 114

- (1) Gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 huruf d dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan

lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemantauan.

- (2) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.
- (3) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara gugatan perwakilan.
- (4) Biaya yang timbul akibat dilakukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.
- (5) Dalam hal tertentu Pemerintah Kota Tangerang dapat membantu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan menyediakan anggarannya di dalam APBD.

Paragraf 4

Bentuk Peran Masyarakat dalam Tahap Rencana Pembangunan

Pasal 115

Peran masyarakat dalam tahap rencana pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. penyampaian keberatan terhadap rencana pembangunan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi;
- b. pemberian masukan kepada Pemerintah Kota Tangerang dalam rencana pembangunan bangunan gedung;
- c. pemberian masukan kepada Pemerintah Kota Tangerang untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan bangunan gedung.

Paragraf 5

Bentuk Peran Masyarakat dalam Proses Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 116

Peran masyarakat dalam pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. Menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan;
- b. Mencegah perbuatan perseorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung

dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan;

- c. Melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf b;
- d. Melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pembangunan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum;
- e. Melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung.

Paragraf 6

Bentuk Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 117

Peran masyarakat dalam pemanfaatan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. Menjaga ketertiban dalam kegiatan pemanfaatan bangunan gedung;
- b. Mencegah perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengganggu pemanfaatan bangunan gedung;
- c. Melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung;
- d. Melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pemanfaatan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum;
- e. Melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung.

Paragraf 7

Bentuk Peran Masyarakat dalam Pelestarian Bangunan Gedung

Pasal 118

Peran masyarakat dalam pelestarian bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. Memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang tidak terpelihara, yang dapat mengancam keselamatan masyarakat, dan yang memerlukan pemeliharaan;

- b. Memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung bersejarah yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya;
- c. Memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang kurang terpelihara dan mengancam keselamatan masyarakat dan lingkungannya;
- d. Melakukan gugatan ganti rugi kepada pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik di dalam melestarikan bangunan gedung.

Paragraf 8

Bentuk Peran Masyarakat dalam Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 119

Peran masyarakat dalam pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. Mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atas rencana pembongkaran bangunan gedung yang masuk dalam kategori cagar budaya;
- b. Mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung atas metode pembongkaran yang mengancam keselamatan atau kesehatan masyarakat dan lingkungannya;
- c. Melakukan gugatan ganti rugi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat dan lingkungannya akibat yang timbul dari pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung;
- d. Melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembangunan bangunan gedung.

Paragraf 9

Tindak Lanjut

Pasal 120

Instansi yang berwenang wajib menanggapi keluhan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115, Pasal 116, Pasal 117, Pasal 118 dan Pasal 119 dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB VII PEMBINAAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 121

- (1) Pemerintah Kota Tangerang melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada penyelenggara bangunan gedung.

Bagian Kedua Pengaturan

Pasal 122

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 ayat (1) dituangkan ke dalam Peraturan Walikota sebagai kebijakan Pemerintah Kota Tangerang dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dituangkan ke dalam pedoman teknis, standar teknis bangunan gedung dan tata cara operasionalisasinya.
- (3) Di dalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.
- (4) Pemerintah Kota Tangerang menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada penyelenggara bangunan gedung.

Bagian Ketiga Pemberdayaan

Pasal 123

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Kota kepada penyelenggara bangunan gedung.

- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas penyelenggara bangunan gedung dengan penyadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung terutama di daerah rawan bencana.
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 124

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

- a. Forum dengar pendapat dengan masyarakat;
- b. Pendampingan pada saat penyelenggaraan bangunan gedung dalam bentuk kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan dan pemberian tenaga teknis pendamping;
- c. Pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis dalam bentuk pemberian stimulan bahan bangunan yang dikelola masyarakat secara bergulir; dan/atau
- d. Bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi dalam bentuk penyiapan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

Pasal 125

Bentuk dan tata cara pelaksanaan forum dengar pendapat dengan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 huruf a diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

Bagian Keempat Pengawasan

Pasal 126

- (1) Pemerintah Kota Tangerang melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Tangerang di bidang penyelenggaraan bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan IMB, SLF, dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Dalam pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung, Pemerintah Kota Tangerang dapat melibatkan peran masyarakat:

- a. dengan mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Tangerang;
- b. pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung;
- c. dengan mengembangkan sistem pemberian penghargaan berupa tanda jasa dan/ atau insentif untuk meningkatkan peran masyarakat.

BAB VIII SANKSI

Bagian Kesatu Bentuk Sanksi

Pasal 127

Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi persyaratan yang tercantum dalam IMB dan/atau SLF dapat dikenai sanksi administrasi dan/atau sanksi pidana.

Bagian Kedua Sanksi Administrasi

Pasal 128

- (1) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127 dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. pembekuan IMB gedung;
 - f. pencabutan IMB gedung;
 - g. pembekuan SLF bangunan gedung;
 - h. pencabutan SLF bangunan gedung; atau
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperberat dengan pengenaan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetor ke rekening kas Pemerintah Kota Tangerang.

- (4) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) didasarkan pada berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapatkan pertimbangan TABG.

Bagian Ketiga Ketentuan Pidana

Pasal 129

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, yang mengakibatkan kerugian harta benda orang lain diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun, dan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
- (2) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, yang mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain atau mengakibatkan cacat seumur hidup diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan denda paling banyak 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, yang mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) hakim harus memperhatikan pertimbangan TABG.

Pasal 130

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan, pidana denda dan penggantian kerugian.
- (2) Pidana kurungan, pidana denda dan penggantian kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. Pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau pidana denda paling banyak 1% (satu per seratus) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;

- b. Pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak 2% (dua per seratus) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat;
- c. Pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun atau pidana denda paling banyak 3% (tiga per seratus) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

Bagian Keempat Penyidikan

Pasal 131

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran peraturan daerah ini, pada tahap pertama dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkungan Pemerintah Kota Tangerang.
- (2) Di dalam melaksanakan tugasnya, PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
 - a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang atau badan tentang adanya pelanggaran;
 - b. Melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian serta melakukan pemeriksaan;
 - c. Memanggil seseorang untuk didengar keterangannya;
 - d. Mendengar keterangan ahli yang diperlukan dalam hubungan pemeriksaan perkara;
 - e. Melakukan tindakan lain yang diperlukan.
- (3) Apabila di dalam pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditemukan adanya petunjuk tindak pidana, PPNS melaporkannya kepada penyidik umum.
- (4) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berwenang membuat berita acara pemeriksaan.
- (5) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pasal ini, disampaikan kepada penyidik umum.

BAB IX KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 132

- (1) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya peraturan daerah ini, tetap diproses sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku sebelumnya.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang pada saat berlakunya peraturan daerah ini belum memiliki IMB wajib mengajukan

permohonan IMB selambat-lambatnya 2 (dua) tahun setelah peraturan daerah ini dinyatakan berlaku dengan dilengkapi SLF.

- (3) Dalam hal bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) melanggar ketentuan perundang-undangan lainnya, diatur lebih lanjut oleh Peraturan Walikota Tangerang.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang mengubah fungsi bangunan gedung yang telah memiliki IMB wajib mengajukan permohonan IMB baru.
- (5) Dalam hal bangunan gedung yang sudah memiliki IMB namun tidak sesuai dan/atau tidak memenuhi persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan gedung sebagaimana ditentukan dalam peraturan ini, maka bangunan gedung tersebut perlu dilakukan perbaikan (retrofitting) secara bertahap, yang diatur lebih lanjut melalui Peraturan Walikota.
- (6) Dalam hal bangunan gedung yang sudah memiliki IMB namun tidak memiliki SLF, secara bertahap perlu mengajukan permohonan SLF yang diatur lebih lanjut melalui Peraturan Walikota.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 133

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan, kecuali mengenai IPTB, TABG, dan SLF berlaku selambat-lambatnya tahun 2014.

Pasal 134

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam peraturan daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya diatur lebih lanjut oleh Walikota Tangerang.

Pasal 135

- (1) Peraturan daerah ini mulai berlaku 1 (satu) tahun terhitung sejak diundangkan.

- (2) Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan peraturan daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah Kota Tangerang

Ditetapkan di Tangerang
pada tanggal 4 Juli 2012

WALIKOTA TANGERANG,

Cap/Ttd

H. WAHIDIN HALIM

Diundangkan di Tangerang
pada tanggal 4 Juli 2012

SEKRETARIS DAERAH KOTA TANGERANG,

Cap/Ttd

H. M. HARRY MULYA ZEIN

LEMBARAN DAERAH KOTA TANGERANG TAHUN 2012 NOMOR 3