



PERATURAN DAERAH KOTA BANJARBARU  
NOMOR 4 TAHUN 2013

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BANJARBARU,

- Menimbang :
- a. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya perlu upaya penataan, pengawasan dan penertiban kegiatan fisik dan administrasi penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Kota Banjarbaru;
  - b. bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, bangunan gedung harus mempunyai keandalan sesuai dengan standar teknis bangunan sehingga terwujudnya jaminan rasa aman dan nyaman;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a dan huruf b perlu membentuk dengan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);
  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 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670);
  4. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Banjarbaru (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3822);

5. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999, Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
7. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
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 beberapa kali 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 2004 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
9. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
10. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
11. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007, Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
12. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4956);
13. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
14. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
15. 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);

16. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
17. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
18. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
19. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
20. 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) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5145);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3573) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4515);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 92 Tahun 2010 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 157);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 95);

24. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 70 Tahun 2001 tentang Kebandarudaraan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 128, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4146);
26. 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);
27. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
28. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
29. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
30. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4987);
31. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
32. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan, dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-undangan;
33. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara;
34. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
35. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;

36. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
37. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
38. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
39. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
40. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
41. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
42. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara;
43. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
44. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Penyusunan Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran;
45. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
46. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2009 tentang Pedoman Teknis Manajemen Proteksi Kebakaran di Perkotaan;
47. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
48. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 694);
49. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Pengamanan Terhadap Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
50. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 11/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan;

51. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM 55 Tahun 2004 tentang Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan Di Sekitar Bandar Udara Syamsuddin Noor – Banjarmasin;
52. Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 8 Tahun 2001 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kota Banjarbaru (Lembaran Daerah Kota Banjarbaru Tahun 2001 Nomor 40);
53. Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kota Banjarbaru (Lembaran Daerah Kota Banjarbaru Tahun 2008 Nomor 2 Seri D Nomor Seri 1);
54. Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 35 Tahun 2011 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Banjarbaru Tahun 2011 Nomor 35);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BANJARBARU

dan

WALIKOTA BANJARBARU

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA BANJARBARU TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Banjarbaru.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota Banjarbaru dan perangkat daerah sebagai Unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Walikota adalah Walikota Banjarbaru.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Banjarbaru.
5. Instansi teknis yang berwenang adalah Instansi yang melaksanakan tugas pokok dan fungsinya sesuai ketentuan dalam Peraturan Daerah tentang Pembentukan, Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Kota Banjarbaru.

6. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
7. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
8. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungan.
9. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
10. Keterangan rencana kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kota pada lokasi tertentu.
11. Izin mendirikan bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
12. Permohonan izin mendirikan bangunan gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Kepala Daerah untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
13. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
14. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
15. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka diluar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
16. Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
17. Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan adalah wilayah daratan dan/atau perairan dan ruang udara di sekitar bandar udara yang dipergunakan untuk kegiatan operasi penerbangan dalam rangka menjamin keselamatan penerbangan.
18. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kota adalah hasil perencanaan Tata Ruang Wilayah Kota yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

19. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP) adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
20. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang 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.
21. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan disekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya maupun dari segi ekosistem.
22. Pedoman teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
23. Standar teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
24. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi dan pengawasan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
25. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung dan pengguna bangunan gedung.
26. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
27. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
28. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalnya di masyarakat.
29. Tim ahli bangunan gedung 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 tersebut.
30. Laik fungsi adalah kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
31. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana 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.



32. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan professional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
33. Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung adalah orang perorangan atau badan hukum yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
34. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
35. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
36. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
37. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut priode yang dikehendaki.
38. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
39. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
40. Dengar pendapat publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
41. Gugatan perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok.
42. Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
43. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuh kembangkan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
44. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
45. Kementerian adalah Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang pekerjaan umum.

BAB II  
ASAS, MAKSUD, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas :

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

Pasal 3

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

Pasal 4

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk :

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

Pasal 5

Ruang 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. IMB;
- f. sertifikat laik fungsi;
- g. peran serta masyarakat;
- h. pembinaan;
- i. sanksi dan pidana;
- j. penyidikan;
- k. ketentuan peralihan dan penutup.

Pasal 6

Penyelenggaraan bangunan gedung merupakan satu kesatuan sistem yang meliputi kegiatan :

- a. pembangunan;
- b. pemanfaatan;
- c. pelestarian; dan
- d. pembongkaran bangunan gedung.

BAB III  
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 7

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan fungsi utama bangunan.
- (2) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.
- (3) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (4) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

Bagian Kedua  
Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 8

- (1) Penentuan klasifikasi bangunan gedung atau bagian dari bangunan gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan, atau perubahan yang diperlukan pada bangunan gedung.
- (2) Fungsi hunian dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi :
  - a. rumah tinggal tunggal;
  - b. rumah tinggal deret;
  - c. rumah tinggal susun; dan
  - d. rumah tinggal sementara.
- (3) Fungsi keagamaan dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi :
  - a. bangunan masjid termasuk mushola;
  - b. bangunan gereja termasuk kapel;
  - c. bangunan pura;
  - d. bangunan vihara; dan
  - e. bangunan kelenteng.
- (4) Fungsi usaha dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi :
  - a. bangunan gedung perkantoran seperti perkantoran pemerintah / swasta;
  - b. bangunan gedung perindustrian seperti industri kecil, industri sedang, industri besar/berat;
  - c. bangunan gedung perdagangan seperti pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mall dan sejenisnya;
  - d. bangunan gedung perhotelan seperti hotel, motel, penginapan, dan sejenisnya;

- e. bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop, dan sejenisnya;
  - f. bangunan gedung terminal seperti terminal angkutan umum, bandar udara dan halte bus;
  - g. bangunan gedung tempat penyimpanan seperti gudang, gedung tempat parkir, tempat pendinginan dan sejenisnya;
  - h. bangunan gedung untuk peternakan dan perikanan seperti peternakan sapi, burung walet, dan sejenisnya.
- (5) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi :
- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti sekolah, universitas, dan lembaga pendidikan keterampilan/kursus;
  - b. bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit dan sejenisnya;
  - c. bangunan gedung kebudayaan seperti museum, gedung kesenian, dan sejenisnya;
  - d. bangunan gedung laboratorium seperti laboratorium fisika, laboratorium kimia, laboratorium biologi dan sejenisnya;
  - e. bangunan gedung pelayanan umum seperti stadion/hall untuk kepentingan olah raga, dan sejenisnya.
- (6) Fungsi khusus dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitar dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi yang meliputi:
- a. bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
  - b. instalasi pertahanan dan keamanan; dan
  - c. bangunan sejenis yang diputuskan oleh Menteri.

#### Pasal 9

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 diklasifikasikan berdasarkan:
- a. tingkat kompleksitas meliputi:
    - 1) bangunan gedung sederhana;
    - 2) bangunan gedung tidak sederhana; dan
    - 3) bangunan gedung khusus.
  - b. tingkat permanensi meliputi:
    - 1) bangunan gedung permanen;
    - 2) bangunan gedung semi permanen; dan
    - 3) bangunan gedung darurat atau sementara.
  - c. tingkat risiko kebakaran meliputi:
    - 1) bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi;
    - 2) bangunan gedung tingkat risiko kebakaran sedang; dan
    - 3) bangunan gedung tingkat risiko kebakaran rendah.
  - d. zonasi gempa meliputi: tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang (BMKG).

- e. lokasi meliputi:
  - 1) bangunan gedung di lokasi padat;
  - 2) bangunan gedung di lokasi sedang; dan
  - 3) bangunan gedung di lokasi renggang.
- f. ketinggian bangunan gedung meliputi:
  - 1) bangunan gedung bertingkat tinggi;
  - 2) bangunan gedung bertingkat sedang; dan
  - 3) bangunan gedung bertingkat rendah.
- g. kepemilikan bangunan gedung meliputi:
  - 1) bangunan gedung milik negara;
  - 2) bangunan gedung milik badan usaha; dan
  - 3) bangunan gedung milik perorangan.

(2) Tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a, meliputi:

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

(3) Tingkat permanensi sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b, meliputi:

- a. bangunan gedung permanen adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun;
- b. bangunan gedung semi permanen adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun; dan
- c. bangunan gedung sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari sampai dengan 5 (lima) tahun.

(4) Tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf c, meliputi:

- a. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, desain, penggunaan bahan dan komponen struktur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan bangunan digunakan yang mudah terbakarnya tinggi;
- b. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran sedang berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, desain, penggunaan bahan dan komponen struktur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan bangunan yang mudah terbakarnya sedang;
- c. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran rendah berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, desain, penggunaan bahan dan komponen struktur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan bangunan yang mudah terbakarnya rendah.

(5) Penetapan Tingkat lokasi sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf e meliputi:

- a. bangunan gedung lokasi padat (KDB maksimal 80%) yang umumnya terletak di daerah perdagangan/pusat kota;

- b. bangunan gedung lokasi sedang (KDB maksimal 70%) yang umumnya terletak di daerah permukiman;
  - c. bangunan gedung lokasi renggang (KDB maksimal 70%) yang umumnya terletak di daerah pinggiran kota.
- (6) Tingkat ketinggian sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf f meliputi:
- a. bangunan gedung bertingkat tinggi dengan jumlah lantai bangunan lebih dari 8 (delapan) lantai;
  - b. bangunan gedung bertingkat sedang dengan jumlah lantai bangunan 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan) lantai ; dan
  - c. bangunan gedung bertingkat rendah dengan jumlah lantai bangunan sampai dengan 4 (empat) lantai;
  - d. jumlah lantai basement dihitung sebagai jumlah lantai bangunan gedung.
- (7) Kepemilikan bangunan gedung sebagaimana ayat (1) huruf g meliputi:
- a. bangunan gedung milik Negara adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, APBD, dan/atau pembiayaan lainnya yang sah;
  - b. bangunan gedung milik badan usaha; dan
  - c. bangunan gedung milik perorangan.
- (8) Pembangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) wajib memenuhi ketentuan Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP).

#### Pasal 10

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan dimaksud Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 9 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTRKP, dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dimaksud ayat (1) diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan.
- (3) Walikota menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di dalam izin mendirikan bangunan gedung kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh pemerintah.

#### Bagian Ketiga Perubahan Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 11

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB dengan persyaratan:
  - a. pemilik/pengguna mengajukan permohonan baru kepada Walikota melalui SKPD yang berwenang;
  - b. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang baru harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL; dan

- c. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang baru harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang ditetapkan oleh Walikota dalam dokumen IMB yang baru, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, RTBL, dan/atau rencana rinci tata ruang lainnya.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Walikota dalam izin mendirikan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

#### BAB IV PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

##### Bagian Kesatu Umum

##### Pasal 12

- (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/izin pemanfaatan hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung;
  - c. izin mendirikan bangunan gedung;
  - d. izin perubahan fungsi bangunan gedung apabila terjadi perubahan atau penambahan bangunan fungsi gedung;
  - e. persyaratan administratif lainnya yang ditetapkan dengan Peraturan Walikota.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana, ditetapkan oleh pemerintah daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

##### Bagian Kedua Persyaratan Administratif

##### Paragraf Kesatu

##### Status Kepemilikan Hak atas Tanah/ Izin Pemanfaatan Hak atas Tanah

##### Pasal 13

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan harus jelas memiliki status hukum alas hak atas tanah sesuai ketentuan berlaku.

- (2) Status hukum alas hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah penguasaan atas tanah sebagai tanda bukti penguasaan atau kepemilikan tanah, surat bukti status hak atas tanah yang diputuskan oleh Pemerintah dapat berupa:
  - a. sertifikat tanah;
  - b. surat keterangan tanah (sporadik);
  - c. surat bukti kepemilikan tanah lainnya.
- (3) Terhadap bangunan yang dibangun di atas tanah milik orang lain harus mendapat izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah dalam bentuk perjanjian tertulis.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sekurang-kurangnya memuat :
  - a. hak dan kewajiban para pihak;
  - b. luas, letak dan batas tanah;
  - c. fungsi bangunan gedung; dan
  - d. jangka waktu pemanfaatan tanah.

Paragraf 2  
Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 14

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung diwilayah Kota Banjarbaru dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Status kepemilikan pengelolaan bangunan gedung yang fungsi khusus dimaksud ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah sesuai ketentuan yang berlaku.
- (3) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain sesuai ketentuan yang berlaku.
- (4) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.

Paragraf 3  
Izin Mendirikan Bangunan Gedung

Pasal 15

- (1) Setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan wajib memiliki izin mendirikan bangunan.
- (2) Izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan.
- (3) Pemerintah daerah wajib memberikan keterangan mengenai rencana kota untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan untuk lokasi yang bersangkutan dan diantaranya berisi :
  - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
  - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;



- c. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - d. jumlah lantai/lapis bangunan gedung yang diizinkan;
  - e. KDB maksimum yang diizinkan;
  - f. KLB maksimum yang diizinkan;
  - g. KDH minimum yang diwajibkan;
  - h. KTB maksimum yang diizinkan.
- (4) Keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.
- (5) Permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung disetujui dan disahkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan proses pemberian perizinan bangunan diatur dengan Peraturan Walikota.

Bagian Ketiga  
Persyaratan Teknis

Paragraf 1  
Persyaratan Tata Bangunan

Pasal 16

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) meliputi:

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

Pasal 17

- (1) Tata bangunan dalam suatu kawasan dan/atau persil harus dirancang dengan memperhatikan keserasian lingkungan dan memudahkan upaya penanggulangan bahaya kebakaran.
- (2) Dalam hal tata bangunan pada kawasan dan/atau persil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dipenuhi, Walikota menetapkan arahan tata bangunan dalam suatu bagian lingkungan.

Paragraf 2  
Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 18

- (1) Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau peraturan perencanaan kota.
- (2) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

## Pasal 19

- (1) Setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan yang ditetapkan dalam rencana kota.
- (2) Apabila terjadi perubahan RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau peraturan perencanaan kota yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.
- (3) Terhadap akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pemerintah Daerah dapat memberikan pergantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (4) Penggantian oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hanya diberikan kepada pemilik bangunan gedung yang memiliki IMB.

## Pasal 20

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau peraturan perencanaan kota.
- (2) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Daerah Hijau (KDH) dan Koefisien Tapak Basemen (KTB).
- (3) Ketinggian bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung pada Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) harus memenuhi persyaratan ketinggian pada batas keselamatan operasi penerbangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan besaran kepadatan dan ketinggian bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

## Pasal 21

- (1) Setiap orang yang mendirikan bangunan gedung tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RDTR, peraturan zonasi dan/atau peraturan perencanaan kota.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk :
  - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan
  - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kavling, per persil, dan/atau per kawasan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan gedung dengan tepi jalan, tepi sungai, dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (4) Penetapan jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan harus didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai besaran jarak bebas bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 3  
Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 22

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada disekitarnya.
- (3) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (5) Pemerintah Daerah dapat mengatur kaidah arsitektur tertentu untuk bangunan gedung pemerintah, fasilitas umum milik pemerintah dan bangunan umum non pemerintah dengan menambah unsur ornamen arsitektur daerah.

Pasal 23

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.

Paragraf 4  
Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 24

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan.
- (3) Perencanaan bangunan gedung yang tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan wajib memiliki dokumen upaya pengelolaan lingkungan atau upaya pemantauan lingkungan atau surat pernyataan pengelolaan lingkungan.

Bagian Keempat  
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1  
Umum

Pasal 25

- (1) Persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi:
  - a. keselamatan;
  - b. kesehatan;
  - c. kenyamanan;
  - d. kemudahan.
- (2) Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 2  
Persyaratan Keselamatan

Pasal 26

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf a meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Pasal 27

- (1) Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabil dalam memikul beban /kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Kemampuan memikul beban harus diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh gaya sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap, maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa dan angin.
- (3) Semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempanya.
- (4) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara daktail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.
- (5) Ketentuan mengenai pembebanan, ketahanan terhadap gempa bumi dan/atau angin dan perhitungan strukturnya harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Pasal 28

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

## Pasal 29

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

## Pasal 30

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

## Pasal 31

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, atau bangunan gedung fungsi khusus harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.
- (2) Ketentuan mengenai perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan instalasi sistem pengamanan harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 3  
Persyaratan Kesehatan

Pasal 32

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf b meliputi:

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

Pasal 33

- (1) Sistem penghawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf a merupakan kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara yang harus disediakan pada bangunan gedung melalui bukaan dan/atau ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela dan/atau bukaan permanen yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.

Pasal 34

- (1) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 harus memenuhi ketentuan bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, sarana lain yang dapat dibuka dan/atau dapat berasal dari ruangan yang bersebelahan untuk memberikan sirkulasi udara yang sehat.
- (2) Ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) harus disediakan jika ventilasi alami tidak dapat memenuhi syarat.
- (3) Penerapan sistem ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 35

- (1) Sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf b merupakan kebutuhan pencahayaan yang harus disediakan pada bangunan gedung melalui pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (3) Pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus optimal disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan penggunaan ruang.

- (4) Pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan berdasarkan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai penggunaan ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi, serta tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.
- (5) Pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipasang pada bangunan gedung dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi.
- (6) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendalian manual, dan/atau otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 36

- (1) Sistem sanitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf c merupakan kebutuhan sistem sanitasi yang harus disediakan di dalam dan di luar bangunan gedung berupa sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, sistem pembuangan sampah, serta sistem penyaluran air hujan.
- (2) Sistem sanitasi pada bangunan gedung dan lingkungannya harus dipasang sehingga mudah dalam pengoperasian dan pemeliharannya, tidak membahayakan serta tidak mengganggu lingkungan.

#### Pasal 37

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 38

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Pertimbangan jenis air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan.

- (3) Pertimbangan tingkat bahaya air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 39

- (1) Sistem pembuangan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan harus diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan sampah pada masing-masing bangunan gedung, yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni, dan volume sampah.
- (3) Pertimbangan jenis sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan sampah pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 40

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) 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.
- (3) Air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan dan/atau kolam resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku, kecuali untuk daerah tertentu.
- (4) Apabila jaringan drainase kota belum tersedia ataupun sebab lain yang dapat diterima, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang dibenarkan oleh instansi yang berwenang.
- (5) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 41

- (1) Penggunaan bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf d harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.



- (2) Bahan bangunan yang digunakan harus tidak boleh mengandung bahan-bahan berbahaya bagi kesehatan (beracun) dan aman bagi pengguna bangunan gedung.
- (3) Untuk meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan, dalam penggunaan bahan bangunan harus :
  - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
  - b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan di sekitarnya;
  - c. mempertimbangkan prinsip konservasi energi; dan
  - d. mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggunaan bahan bangunan harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4  
Persyaratan Kenyamanan

Pasal 42

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf c meliputi :

- a. kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang;
- b. kondisi udara dalam ruang;
- c. pandangan;
- d. tingkat getaran; dan
- e. tingkat kebisingan.

Pasal 43

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf a, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan :
  - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang di dalam bangunan gedung; dan
  - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf a, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan :
  - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang di dalam bangunan gedung;
  - b. sirkulasi antar ruang horisontal dan vertikal; dan
  - c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 44

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf b, setiap bangunan gedung harus direncanakan dengan mempertimbangkan temperatur dan kelembaban.
- (2) Untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban udara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dapat dilakukan dengan pengkondisian udara pada bangunan gedung dengan mempertimbangkan:
  - a. fungsi bangunan gedung/ruang, jumlah pengguna, letak, volume ruang, jenis peralatan, dan penggunaan bahan bangunan;
  - b. kemudahan pemeliharaan dan perawatan; dan
  - c. prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan kenyamanan kondisi udara pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 45

- (1) Kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf c merupakan kondisi dimana hak pribadi orang dalam melaksanakan kegiatan di dalam bangunan gedungnya tidak terganggu dari bangunan gedung lain di sekitarnya.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam perencanaan bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar dan dari luar bangunan ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (3) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan gedung ke luar penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan :
  - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan gedung, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung;
  - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan ruang terbuka hijau; dan
  - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (4) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan gedung penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan :
  - a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan gedung, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung; dan
  - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada disekitarnya.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 46

- (1) Kenyamanan tingkat getaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf d merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh suatu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran yang timbul baik dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.

- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan terhadap tingkat getaran, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan kenyamanan terhadap tingkat getaran pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 47

- (1) Kenyamanan tingkat kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf e merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh suatu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh kebisingan yang timbul baik dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan gedung yang menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan atau terhadap bangunan gedung yang lainnya harus direncanakan dengan meminimalkan tingkat kebisingan sampai dengan tingkat yang diizinkan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan kenyamanan terhadap tingkat kebisingan pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 48

- (1) Ruang yang penggunaannya menimbulkan kebisingan, maka lantai dan dinding pemisahannya harus kedap suara sesuai standar teknis yang berlaku.
- (2) Ruang pada daerah-daerah basah, harus dipisahkan dengan dinding kedap air dan dilapisi dengan bahan yang mudah dibersihkan.

#### Paragraf 5 Persyaratan Kemudahan

#### Pasal 49

Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf d meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

#### Pasal 50

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

#### Pasal 51

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (2) berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut.
- (2) Jumlah, ukuran, dan jenis pintu, dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan besaran ruang, fungsi ruang, dan jumlah pengguna ruang.
- (3) Arah bukaan daun pintu dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan fungsi ruang dan aspek keselamatan.
- (4) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antarruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan pintu dan koridor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 52

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

#### Pasal 53

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

- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan lift mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 54

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi yang meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi yang dapat menjamin kemudahan pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi dari dalam bangunan gedung secara aman apabila terjadi bencana atau keadaan darurat.
- (2) Penyediaan sistem peringatan bahaya, pintu darurat, dan jalur evakuasi sebagaimana pada ayat (1) harus disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, jumlah dan kondisi pengguna bangunan gedung, serta jarak pencapaian ke tempat yang aman.
- (3) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan petunjuk arah yang mudah dibaca dan jelas.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan sarana evakuasi harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 55

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

#### Pasal 56

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

Bagian Kelima  
Persyaratan Bangunan Gedung Fungsi Khusus

Pasal 57

Persyaratan administrasi dan teknis untuk bangunan gedung fungsi khusus, selain harus memenuhi ketentuan dalam Bagian Kedua, Bagian Ketiga, dan Bagian Keempat pada Bab ini, juga harus memenuhi persyaratan administrasi dan teknis khusus yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.

Bagian Keenam  
Persyaratan Bangunan Gedung Di Bawah Tanah Atau  
Prasarana dan sarana Umum

Pasal 58

- (1) Pembangunan bangunan gedung dibawah tanah yang melintasi prasarana atau sarana umum harus :
  - a. sesuai dengan dokumen perencanaan kota;
  - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana kota yang berada dibawah tanah;
  - d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
  - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna;
  - f. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan sarana umum harus:
  - a. sesuai dengan dokumen perencanaan kota;
  - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
  - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya;
  - d. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung.

Pasal 59

- (1) Pembangunan bangunan gedung dibawah tanah (basement) wajib memperhatikan:
  - a. perhitungan terinci mengenai keamanan galian, yang harus dilakukan melalui tes tanah sesuai standar teknis dan pedoman teknis serta ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b. analisis pemanfaatan air tanah (dewatering) yang memperhatikan keamanan lingkungan dan memperhatikan urutan pelaksanaan pengerjaan.
- (2) Kebutuhan bangunan dibawah tanah (basement) dan besaran koefisien tapak basement (KTB) ditetapkan berdasarkan dokumen perencanaan kota.

Pasal 60

- (1) Izin mendirikan bangunan gedung untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 dan Pasal 59 selain memperhatikan ketentuan dalam Pasal 15, wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.

- (2) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana atau sarana umum, di atas prasarana dan sarana umum dan di bawah tanah (basement) mengikuti standar teknis yang berlaku.

BAB V  
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 61

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran serta hak dan kewajiban Pemilik dan pengguna bangunan gedung.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Bab IV Peraturan Daerah ini.
- (3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, dan bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Bab IV Peraturan Daerah ini, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

Bagian Kedua  
Pembangunan

Paragraf 1  
Umum

Pasal 62

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis dan pelaksanaan beserta pengawasannya.
- (2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administrasi dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.

Paragraf 2  
Perencanaan Teknis

Pasal 63

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dalam Pasal 62 ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan.

- (2) Perencanaan teknis harus disusun dalam satu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan serta memperhatikan kaidah bangunan gedung.
- (3) Setiap perencanaan teknis bangunan gedung yang akan digunakan sebagai dasar pelaksanaan pembangunan bangunan gedung harus mendapat persetujuan dari dinas teknis atau tim ahli bangunan gedung sesuai dengan kompleksitas bangunan gedung.
- (4) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bidang :
  - a. arsitektur;
  - b. struktur dan konstruksi;
  - c. mekanikal dan elektrik; dan
  - d. keahlian lainnya.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pengesahan rencana teknis bangunan gedung dan keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 3  
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 64

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung berupa pambangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

Pasal 65

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.

Pasal 66

- (1) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1) meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan, serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.



- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

#### Pasal 67

Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung yang menimbulkan kerugian pihak lain menjadi tanggung jawab pemilik bangunan gedung dan/atau perencana dan/atau pelaksana dan/atau pengawas.

#### Pasal 68

- (1) Apabila dalam pelaksanaan membangun terjadi kegagalan konstruksi maka pelaksanaan membangun harus dihentikan dan dilakukan pengamanan terhadap manusia dan lingkungan.
- (2) Apabila hasil penelitian terhadap kegagalan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak dapat diatasi dengan perkuatan dan dapat mengakibatkan keruntuhan, maka bangunan tersebut harus dibongkar.

#### Pasal 69

- (1) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1) meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (2) Hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi berwujud bangunan gedung yang laik fungsi termasuk prasarana dan sarananya yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

#### Paragraf 4

#### Pengawasan Konstruksi

#### Pasal 70

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung serta kesesuaian izin pada tahap pelaksanaan konstruksi sampai pada saat pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebelum atau pada saat akan digunakan.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

Bagian Ketiga  
Pemanfaatan

Paragraf 1  
Umum

Pasal 71

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan gedung termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi.
- (3) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib, untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Paragraf 2  
Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 72

- (1) Setiap bangunan gedung dan/atau prasarana dan sarana dan/atau pekarangan harus dilakukan pemeliharaan, agar kondisinya tetap memenuhi persyaratan kelaikan bangunan gedung.
- (2) Persyaratan kelaikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek keamanan, kenyamanan, kesehatan, keserasian lingkungan, dan keselamatan penghuni serta pengunjung bangunan gedung.

Pasal 73

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung serta dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (3) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi.
- (4) Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 3  
Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 74

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (3) Rencana teknis perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.
- (4) Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (5) Hasil kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perawatan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 4  
Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung

Pasal 75

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung serta dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan sertifikat laik fungsi.
- (3) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dicatat dalam bentuk laporan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 5  
Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 76

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah pada saat pengajuan perpanjangan sertifikat laik fungsi dan/atau adanya laporan dari masyarakat.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Bagian Keempat  
Pelestarian

Paragraf 1  
Umum

Pasal 77

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai bangunan pelestarian sesuai dengan ketentuan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungan yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan karakter pelestarian yang dikandungnya.

Pasal 78

- (1) Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya harus dilaksanakan secara tertib administrasi, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Paragraf 2

Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 79

- (1) Pemilik, masyarakat, pemerintah daerah dan/atau Pemerintah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah atau Pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.

- (3) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat ditinjau secara berkala 5 (lima) tahun sekali.
- (4) Bangunan gedung dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dan persetujuan dari pemilik.

#### Pasal 80

- (1) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (1) berdasarkan klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas klasifikasi utama, madya dan pratama.
- (3) Klasifikasi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.
- (4) Klasifikasi madya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk asli eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya.
- (5) Klasifikasi pratama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya serta dengan tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.

#### Paragraf 3

#### Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

#### Pasal 81

- (1) Bangunan gedung dan lingkungan yang dilestarikan dapat dimanfaatkan, dipugar maupun ditambah.
- (2) Pemanfaatan, pemugaran maupun penambahan bangunan gedung dan/atau kawasan yang dilestarikan harus sesuai dengan kaidah pelestarian bangunan gedung dan klasifikasi serta perencanaan kota

#### Pasal 82

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan/atau lingkungannya sesuai dengan klasifikasinya.
- (2) Pelaksanaan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung sesuai dengan ketentuan.

- (3) Pelaksanaan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan prinsip perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.
- (4) Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan merupakan kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.

## Bagian Kelima Pembongkaran

### Paragraf 1 Umum

#### Pasal 83

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (3) 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.

### Paragraf 2 Penetapan Pembongkaran

#### Pasal 84

- (1) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah 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; dan/atau
  - c. bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana pada ayat (1), pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, wajib melakukan pengkajian teknis bangunan gedung dan menyampaikan hasilnya kepada pemerintah daerah.

- (5) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b, pemerintah daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (6) Untuk bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, pemerintah daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (7) Isi surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
- (8) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (7), pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah yang dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung atas biaya pemilik kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran ditanggung oleh pemerintah daerah.

#### Pasal 85

- (1) Pemilik bangunan gedung dapat mengajukan pembongkaran bangunan gedung dengan memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus kepada Pemerintah, disertai laporan terakhir hasil pemeriksaan secara berkala.
- (2) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan sebagai pemilik tanah, usulan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (3) Penerbitan surat persetujuan pembongkaran bangunan gedung untuk dibongkar dikecualikan untuk bangunan gedung rumah tinggal.

#### Paragraf 3 Pelaksanaan Pembongkaran

#### Pasal 86

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Khusus untuk pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.

#### Pasal 87

- (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 sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (2) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan/atau Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (3) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung harus mengikuti prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

#### Pasal 88

Apabila dalam pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung mengakibatkan gangguan, kecelakaan dan kerugian harta benda orang lain, menjadi tanggung jawab pemilik dan/atau pelaku teknis bangunan gedung.

#### Paragraf 4 Pengawasan Pembongkaran

#### Pasal 89

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

#### Bagian Keenam Hak dan Kewajiban Pemilik dan Pengguna Bangunan Gedung

#### Pasal 90

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai hak :
  - a. mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan;
  - b. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan perizinan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
  - c. mendapatkan surat ketetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah Daerah;
  - d. mengubah fungsi bangunan setelah mendapat izin tertulis dari Pemerintah Daerah;
  - e. mendapatkan penggantian yang layak sesuai dengan peraturan perundang-undangan apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah Daerah atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban :
  - a. menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;
  - b. memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB);



- c. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya Izin Mendirikan Bangunan;
- d. meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan.

#### Pasal 91

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai hak :
  - a. mengetahui tata cara/proses penyelenggaraan bangunan gedung;
  - b. mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan pada lokasi dan/atau ruang tempat bangunan akan dibangun;
  - c. mendapatkan keterangan tentang ketentuan persyaratan keandalan bangunan gedung;
  - d. mendapatkan keterangan tentang ketentuan bangunan gedung yang laik fungsi;
  - e. mendapatkan keterangan tentang bangunan gedung dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai kewajiban:
  - a. memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya.
  - b. memelihara dan/atau merawat bangunan gedung secara berkala.
  - c. melengkapi pedoman/petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan gedung;
  - d. melaksanakan pemeriksaan secara berkala atas kelaikan fungsi bangunan gedung;
  - e. memperbaiki bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi;
  - f. membongkar bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki sehingga dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya.

### BAB VI TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 92

- (1) Dalam melaksanakan urusan penyelenggaraan bangunan gedung, Walikota dapat membentuk Tim Ahli Bangunan Gedung(TABG).
- (2) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari unsur:
  - a. asosiasi profesi;
  - b. perguruan tinggi;
  - c. masyarakat ahli; dan
  - d. instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung.

#### Pasal 93

Bidang keahlian TABG terdiri dari :

- a. bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan;
- b. bidang struktur/konstruksi termasuk geoteknik;

- c. bidang mekanikal dan elektrik
- d. pertamanan/lanskap;
- e. tata ruang dalam/interior;
- f. keselamatan dan kesehatan kerja;
- g. keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

Bagian Kedua  
Tugas dan Fungsi

Pasal 94

TABG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1) mempunyai tugas pokok memberikan nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada proses :

- a. persetujuan rencana teknis bangunan gedung; dan
- b. penyusunan maupun penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis bangunan gedung.

Pasal 95

- (1) Persetujuan rencana teknis yang memerlukan pertimbangan TABG diperuntukan bagi bangunan gedung dengan kriteria tertentu.
- (2) Kriteria bangunan gedung tertentu sebagaimana pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.
- (3) Persetujuan rencana teknis disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.
- (4) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung berupa hasil pengkajian objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan unsur klasifikasi dan bangunan gedung, termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial dan budaya.
- (5) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung bersifat Ad hoc, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan
- (6) Masa kerja keanggotaan TABG selama 1 (satu) tahun.
- (7) Tata cara pembentukan dan kriteria calon anggota TABG diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB VII  
SERTIFIKAT LAIK FUNGSI

Pasal 96

- (1) Pemerintah Daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.

- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap izin mendirikan bangunan gedung yang telah diberikan.
- (3) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (4) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (5) Pemilik bangunan gedung wajib melakukan pemeliharaan, agar kondisi bangunan gedung memenuhi kelaikan fungsi.

#### Pasal 97

- (1) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi kepada Pemerintah Daerah paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku sertifikat laik fungsi berakhir.
- (2) Penerbitan sertifikat laik fungsi bangunan gedung dan perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar :
  - a. permintaan pemilik/pengguna bangunan gedung;
  - b. adanya perubahan fungsi, perubahan beban, atau perubahan bentuk bangunan gedung;
  - c. adanya kerusakan bangunan gedung akibat bencana seperti gempa bumi, tsunami, kebakaran, dan/atau bencana lainnya; atau
  - d. adanya laporan masyarakat terhadap bangunan gedung yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya.
- (3) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan tata cara pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

### BAB VIII PERAN SERTA MASYARAKAT

#### Bagian Kesatu Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

#### Pasal 98

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat berperan serta untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.

- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan.
- (4) Dalam melaksanakan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada pemerintah daerah terhadap:
  - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
  - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.

#### Pasal 99

Pemerintah Daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (4), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

#### Bagian Kedua

#### Pemberian Masukan Terhadap Penyusunan dan/atau Penyempurnaan Peraturan, Pedoman dan Standar Teknis

#### Pasal 100

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis dibidang bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai sosial budaya setempat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan Pemerintah Daerah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

#### Bagian Ketiga

#### Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

#### Pasal 101

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.
- (2) Pendapat dan pertimbangan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya setempat.

## Pasal 102

- (1) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui tim ahli bangunan gedung atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh pemerintah daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh pemerintah melalui koordinasi dengan pemerintah daerah.
- (2) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

## Bagian Keempat Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

### Pasal 103

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke Pengadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### Pasal 104

Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah :

- a. perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum; atau
- b. perorangan atau kelompok organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.

## BAB IX PEMBINAAN

### Bagian Kesatu Umum

### Pasal 105

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

Bagian Kedua  
Pengaturan

Pasal 106

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan penyusunan dan penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung.
- (2) Penyusunan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat penyelenggara bangunan gedung.

Bagian Ketiga  
Pemberdayaan

Pasal 107

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (1) dilakukan kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan, sosialisasi, diseminasi dan pelatihan.

Pasal 108

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

- a. pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
- b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
- c. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

Bagian Keempat  
Pengawasan

Pasal 109

- (1) Petugas inspeksi lapangan dari dinas teknis dalam pengawasan pelaksanaan konstruksi dan pembongkaran bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dapat melakukan pemeriksaan atau penilikan di lokasi kegiatan.
- (2) Penilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. secara terjadwal dapat memasuki lokasi pembangunan pada jam kerja;
  - b. memeriksa adanya dokumen IMB;
  - c. memeriksa laporan pelaksanaan konstruksi dan pengawasan pelaksanaan;

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

## BAB X SANKSI ADMINISTRATIF

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 110

- (1) Walikota dapat mengenakan sanksi administratif kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi kegiatan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan berdasarkan fakta di lapangan sesuai laporan hasil pemeriksaan.

Bagian Kedua  
Sanksi Administratif Pada Tahap Pembangunan

Pasal 111

- (1) Pemilik Bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 15 ayat (1), Pasal 19 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), Pasal 21 ayat (1), Pasal 23 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 27 ayat (1), Pasal 28 ayat (1), Pasal 29 ayat (1), Pasal 30 ayat (1), Pasal 31 ayat (1), Pasal 33 ayat (2), Pasal 35 ayat (2), Pasal 36 ayat (2), Pasal 37 ayat (3), Pasal 39 ayat (2), Pasal 41, Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 44 ayat (1), Pasal 45, Pasal 46 ayat (3), Pasal 47 ayat (2), Pasal 48, Pasal 50 ayat (2), Pasal 51 ayat (1), Pasal 52 ayat (1), Pasal 53 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), Pasal 54 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 55 ayat (1), Pasal 56 ayat (1), Pasal 57, Pasal 58, Pasal 59, Pasal 62 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 63 ayat (3) dan Pasal 64 ayat (2) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender, dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik bangunan yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan.
- (4) Pemilik bangunan yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan dan/atau pencabutan IMB gedung dan/atau perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 40 (empat puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.

Bagian Ketiga  
Sanksi Administratif Pada Tahap Pemanfaatan

Pasal 112

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan dalam Pasal 71 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 72 ayat (1), Pasal 73 ayat (1), Pasal 74 ayat (1) dan ayat (4), Pasal 75 ayat (1) dan ayat (3), dan Pasal 82 ayat (1) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender, dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung.



- (3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi.

## BAB XI PENYIDIKAN

### Pasal 113

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

BAB XII  
KETENTUAN PIDANA

Pasal 114

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (1), Pasal 90 ayat (2) huruf b dan c, Pasal 91 ayat (2) dan Pasal 97 ayat (1) diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan dan/atau denda paling banyak Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.
- (3) Apabila tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (2), mengakibatkan kerugian harta benda dan/atau kecelakaan yang mengakibatkan cacat dan/atau matinya orang lain diancam dengan hukuman pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB XIII  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 115

- (1) Pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini, IMB yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak ada perubahan fungsi dan bentuk bangunan.
- (2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku dan belum memiliki IMB, wajib mengajukan permohonan IMB dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak berlakunya Peraturan Daerah ini.
- (3) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud ayat (2) dapat dipenuhi sepanjang lokasi bangunan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- (4) Permohonan IMB yang telah diajukan dan belum diputuskan pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini, akan diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan Peraturan Daerah ini.
- (5) Bagi bangunan gedung yang telah ada sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, wajib untuk memiliki sertifikat laik fungsi paling lambat 2 (dua) tahun setelah diundangkannya Peraturan Daerah ini.

BAB XIV  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 116

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.  
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Banjarbaru.

Ditetapkan di Banjarbaru  
pada tanggal 10 Juni 2013



Diundangkan di Banjarbaru  
pada tanggal 10 Juni 2013

SEKRETARIS DAERAH,



LEMBARAN DAERAH KOTA BANJARBARU TAHUN 2013 NOMOR 4