LEMBARAN DAERAH KOTA BOGOR

TAHUN 2006 NOMOR 2 SERI E

PERATURAN DAERAH KOTA BOGOR
NOMOR 7 TAHUN 2006

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BOGOR,

Menimbang :

a. bahwa bangunan gedung penting sebagai tempat manusia melakukan kegiatan untuk mencapai berbagai tujuan, harus diselenggarakan secara tertib, sesuai fungsi, serasi dengan lingkungan, serta memenuhi persyaratan administrasi dan teknis bangunan gedung;

b. bahwa untuk lebih meningkatkan upaya pengawasan, pengendalian pemanfaatan ruang dan bangunan gedung, maka diperlukan pengaturan mengenai penyelenggaraan bangunan gedung;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan dalam Daerah Istimewa Jogyakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);

2. Undang-Undang Nomor 83 Tahun 1958 tentang Penerbangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 159, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1687);

3. 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 2043);

4. 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);

5. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);

6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3461);

7. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);

8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);

9. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);

10. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);

11. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

12. 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);

13. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);

14. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);

15. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);

16. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 1986 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah serta Ruang Udara di Sekitar Bandar Udara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3343);

17. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);

18. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pelaksanaan Peran Serta Masyarakat dalam Penyelenggaraan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3866);

19. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Serta Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);

20. 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);

21. 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);

22. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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);

23. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

24. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumaham Kepada Pemerintah Daerah;

25. Peraturan Bersama Menteri Agama dan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2006 tentang
    Nomor 8 Tahun 2006
    Pendirian Rumah Ibadah;

26. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;

27. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 441/Kpts/1998 tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;

28. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 468/Kpts/1998 tentang Persyaratan Teknis Aksesibilitas pada Bangunan Umum dan Lingkungan;

29. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 10/Kpts/2000 tentang Ketentuan Teknis Pengamanan Terhadap Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;

30. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 11/Kpts/2000 tentang Ketentuan Teknis Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan;

31. Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 5 Tahun 2000 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil (Lembaran Daerah Kota Bogor Tahun 2000 Nomor 5 Seri D);

32. Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 1 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (Lembaran Daerah Kota Bogor Tahun 2001 Nomor 1 Seri C);

33. Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 13 Tahun 2004 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kota Bogor Tahun 2004 Nomor 4 Seri D);

Dengan Persetujuan Bersana
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BOGOR
dan
WALIKOTA BOGOR

MEMUTUSKAN:

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Bogor.

2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.

3. Walikota adalah Walikota Bogor.

4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Bogor.

5. Unit Kerja adalah unit kerja di lingkungan Pemerintah Daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.

6. Pejabat yang ditunjuk adalah pejabat di lingkungan Pemerintah Daerah yang mempunyai kewenangan dan tugas tertentu dalam bidang bangunan.

7. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk badan lainnya.

8. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik direncanakan maupun yang tidak direncanakan.

9. Rencana Kota adalah rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota yang terdiri dari Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, dan Rencana Teknik Ruang Kota.

10. Rencana Tata Ruang Wilayah, yang selanjutnya disebut RTRW, adalah hasil perencanaan tata ruang yang merupakan penjabaran RTRW Propinsi ke dalam strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang kota wilayah Kota.

11. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota, yang selanjutnya disebut RTRWK, adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kota yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

12. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, yang selanjutnya disebut RDTRKP, adalah penjabaran dari RTRWK ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.

13. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disebut RTBL, adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

14. Ruang Terbuka Hijau Pekarangan, yang selanjutnya disebut RTHP, adalah ruang terbuka hijau yang berhubungan langsung dengan bangunan gedung dan terletak pada persil yang sama.

15. Lingkungan adalah bagian wilayah kota yang merupakan kesatuan ruang untuk suatu kehidupan dan penghidupan tertentu dalam suatu sistem pengembangan kota secara keseluruhan.

16. Lingkungan Perumahan adalah sekelompok rumah-rumah dengan prasarana dan fasilitas lingkungannya.

17. Prasarana Lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain jalan, saluran pembuangan air limbah, dan saluran pembuangan air hujan.

18. Fasilitas Sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi antara lain pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olah raga dan lapangan terbuka serta pemakaman umum.

19. Utilitas Umum adalah bangunan gedung bukan hunian yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi Pemerintah dan terdiri antara lain jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, terminal angkutan umum, pemberhentian angkutan umum, kebersihan atau pembuangan sampah dan pemadam kebakaran.

20. 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, kegiatan budaya, maupun kegiatan khusus.

21. Bangunan gedung bukan hunian 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 suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk tempat hunian atau tempat tinggal.

22. Bangunan gedung bertingkat adalah bangunan yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang di strukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal.

23. Penataan bangunan gedung adalah serangkaian kegiatan merencanakan, melaksanakan dan mengendalikan pemanfaatan ruang untuk lingkungan binaan berikut sarana dan prasarananya bagi kegiatan masyarakat dan Pemerintah.

24. Membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, membongkar memperbaharui mengganti seluruh atau sebagian dan memperluas bangunan gedung atau bangunan gedung bukan hunian.

25. Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disebut IMB, adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada orang pribadi atau badan untuk membangun dalam rangka pemanfaatan ruang sesuai pemanfaatan ruang dan sesuai dengan peruntukannya.

26. Izin Usaha Jasa Konstruksi yang selanjutnya disebut IUJK adalah izin untuk melakukan usaha di bidang usaha jasa konstruksi yang diterbitkan oleh Daerah atau Pejabat yang ditunjuk.

27. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.

28. Izin Penghapusan Bangunan Gedung adalah suatu keputusan untuk melakukan kegiatan penghapusan bangunan gedung baik fisik maupun fungsinya.

29. Keandalan Bangunan Gedung adalah keadaan bangunan yang memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan.

30. Ruang Milik Jalan yang selanjutnya disebut Rumija adalah sejalur tanah tertentu diluar ruang manfaat jalan yang masih menjadi bagian dari ruang milik jalan yang dibatasi oleh tanda batas ruang milik jalan yang dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keluasan keamanan penggunaan jalan antara lain untuk keperluan pelebaran, ruang manfaat jalan pada masa yang akan datang.

31. Garis Sempadan adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu masa bangunan terhadap batas lahan yang dikuasai, antar masa bangunan lainnya, batas tepi sungai, jalan kereta api, rencana saluran, dan atau jaringan listrik tegangan tinggi.

32. Garis Sempadan Jalan, yang selanjutnya disebut GSJ, adalah garis rencana yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah batas Rumija yang ditetapkan dalam Rencana Kota.

33. Garis Sempadan Bangunan, yang selanjutnya disebut GSB, adalah garis rencana yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah batas Rumija yang ditetapkan dalam Rencana Kota.

34. Garis Sempadan Sungai, yang selanjutnya disebut GSS, adalah garis rencana yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah sungai atau saluran.

35. Garis Sempadan Pagar, yang selanjutnya disebut GSP, adalah garis rencana yang tidak boleh dilampaui oleh bangunan antara bangunan dan ruang milik jalan.

36. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disebut KDB, adalah angka perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan Rencana Kota.

37. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disebut KLB, adalah angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai terhadap luas tanah perpetakan.

38. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disebut KDH, adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

39. Koefisien Tapak Basement, yang selanjutnya disebut KTB, adalah angka prosentase perbandingan luas tapak basement dengan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai dengan rencana tata ruang dan tata bangunan yang ada.

40. Penyedia Jasa Pelaksanaan Pembangunan adalah orang pribadi dan/atau badan yang memiliki klasifikasi dan kualifikasi tertentu serta mempunyai izin usaha jasa konstruksi.

41. Perencana konstruksi adalah penyedia jasa orang perorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli dan profesional dibidang perencanaan jasa konstruksi yang mampu mewujudkan pekerjaan dalam bentuk dokumen perencanaan bangunan atau bentuk fisik lain.

42. Pelaksana konstruksi adalah penyedia jasa orang perorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli dan profesional dibidang pelaksanaan jasa konstruksi yang mampu menyelenggarakan kegiatannya untuk mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lain.

43. Pengawas konstruksi adalah penyedia jasa orang perorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli dan profesional dibidang pengawasan jasa konstruksi yang mampu melaksanakan pekerjaan pengawasan sejak awal pelaksanaan pekerjaan konstruksi sampai selesai dan diserahterimakan.

44. 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 tertentu tersebut.

45. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

46. Penyidik Pegawai Negeri Sipil, yang selanjutnya disebut PPNS, adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh undang-undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.

BAB II

ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2

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

Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk :

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

BAB III

FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama
U m u m

Pasal 4

(1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.

(2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, serta fungsi khusus.

(3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kedua
Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 5

(1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.

(2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng.

(3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan bangunan gedung tempat penyimpanan.

(4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, dan bangunan gedung pelayanan umum.

(5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 6

(1) Menurut fungsinya, bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut :
   a. bangunan gedung rumah tinggal dan sejenis;
   b. bangunan gedung keagamaan;
   c. bangunan gedung perdagangan dan jasa;
   d. bangunan gedung industri;
   e. bangunan gedung pergudangan;
   f. bangunan gedung transportasi;
   g. bangunan gedung perkantoran;
   h. bangunan gedung pelayanan umum;
   i. bangunan gedung bukan hunian;
   j. bangunan gedung khusus.

(2) Menurut umurnya, bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut :
   a. bangunan gedung permanen;
   b. bangunan gedung semi permanen;
   c. bangunan gedung sementara.

(3) Menurut wilayahnya, bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut :
   a. bangunan gedung klasifikasi I;
   b. bangunan gedung klasifikasi II
   c. bangunan gedung klasifikasi III;
   d. bangunan gedung di kawasan khusus/tertentu.

(4) Menurut lokasinya, bangunan gedung diklasifikasi sebagai berikut :
   a. bangunan gedung di tepi jalan utama;
   b. bangunan gedung di tepi jalan arteri;
   c. bangunan gedung di tepi jalan kolektor;
   d. bangunan gedung di tepi jalan antar lingkungan (lokal);
   e. bangunan gedung di tepi jalan lingkungan;
   f. bangunan gedung di tepi jalan setapak.

(5) Menurut ketinggiannya, bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut :
   a. bangunan gedung bertingkat rendah;
   b. bangunan gedung bertingkat sedang;
   c. bangunan gedung bertingkat tinggi.

(6) Menurut luasnya, bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut :
   a. bangunan gedung dengan luas kurang dari 100 m2;
   b. bangunan gedung dengan luas 100 – 500 m2;
   c. bangunan gedung dengan luas 500 – 1000 m2;
   d. bangunan gedung dengan luas diatas 1000 m2.

(7) Menurut statusnya, bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut :
   a. bangunan gedung pemerintah/pemerintah daerah;
   b. bangunan gedung swasta.

BAB IV

PERIZINAN

Bagian Pertama
Umum

Pasal 7

(1) Setiap orang pribadi atau badan yang mendirikan atau menghapuskan bangunan gedung wajib memiliki izin yang dikeluarkan oleh Walikota.

(2) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
   a. Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
   b. Izin Penghapusan Bangunan Gedung.

Pasal 8

Dalam izin dicantumkan hak dan kewajiban pemegang izin.

Pasal 9

Pemohon izin dilarang melakukan atau memulai pelaksanaan pekerjaan mendirikan atau menghapus bangunan gedung sebelum surat izin diterbitkan dan diterima pemohon.

Bagian Kedua
Izin Mendirikan Bangunan Gedung (IMB)

Paragraf 1
Umum

Pasal 10

(1) Setiap orang pribadi atau badan yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki IMB.

(2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Walikota melalui proses permohonan IMB.

(3) Dikecualikan dari izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terhadap:
   a. bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah;
   b. kegiatan yang termasuk pemeliharaan biasa dan tidak mengubah bentuk aslinya;
   c. mendirikan bangunan bedeng kerja di lokasi proyek.

(4) Pemerintah Daerah wajib memberikan surat keterangan rencana kota untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang pribadi atau badan yang akan mengajukan permohonan IMB.

(5) Surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:
   a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
   b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;

c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
e. KDB maksimum yang diizinkan;
f. KLB maksimum yang diizinkan;
g. KDH minimum yang diwajibkan;
h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
i. jaringan utilitas kota.

(6) Dalam surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

(7) Keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

Pasal 11

Setiap perubahan bentuk atau fungsi bangunan, pemilik bangunan gedung tersebut wajib mengajukan permohonan perubahan izin kepada Walikota.

Paragraf 2
Persyaratan Mengajukan IMB

Pasal 12

Permohonan IMB diajukan kepada Walikota dengan melampirkan persyaratan :
a. persyaratan umum, meliputi:
   1) fotokopi kartu tanda penduduk pemohon, dan bagi badan hukum dilengkapi dengan identitas badan hukum berupa akte pendirian badan hukum;
   2) surat kuasa dan fotocopy kartu tanda penduduk yang diberi kuasa dalam hal permohonan bukan dilakukan oleh pemohon sendiri;
   3) fotokopi sertifikat hak atas tanah atau bukti perolehan tanah;

4) fotokopi tanda pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir;
5) surat pemberitahuan tidak keberatan dari tetangga untuk bangunan bertingkat;
6) gambar arsitektur (denah tampak dan potongan);
7) perhitungan konstruksi bangunan untuk bangunan bertingkat;
8) IMB dan gambar bangunan gedung terdahulu bila bermaksud memperluas bangunan gedung;
9) surat pernyataan kesanggupan mematuhi persyaratan teknis bangunan sesuai dengan pedoman teknis bangunan gedung yang dibuat;

b. persyaratan lainnya yang bersifat khusus ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 3
Penerbitan IMB

Pasal 13

(1) Berkas permohonan IMB diterima oleh Unit Kerja setelah pemohon memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12.

(2) Terhadap permohonan IMB yang diterima, Walikota menerbitkan IMB paling lama 18 (delapan belas) hari kerja sejak permohonan diterima secara lengkap.

(3) Terhadap permohonan IMB yang ditolak, Walikota memberikan alasan yang jelas secara tertulis paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak permohonan diterima secara lengkap.

Pasal 14

(1) Dalam hal terjadi sengketa yang ada hubungannya dengan persyaratan izin, maka izin dimaksud tidak diterbitkan sampai dengan adanya kepastian hukum bagi si pemohon selaku yang berhak atas permohonan izin tersebut.

(2) Izin yang tidak diterbitkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis dengan disertai alasannya kepada pemohon izin.

Pasal 15

(1) Izin yang telah diterbitkan dapat dibekukan apabila ternyata terdapat pengaduan pihak ketiga, atau pelanggaran, atau kesalahan teknis dalam mendirikan bangunan gedung.

(2) Keputusan pembekuan izin diberitahukan secara tertulis kepada pemegang izin dengan disertai alasan yang jelas dan wajar, setelah pemegang izin diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan.

(3) Ketentuan yang berkenaan dengan tata cara dan prosedur pengajuan keberatan dan/atau pengaduan harus memperhatikan asas keadilan, kepastian hukum, keterbukaan dan perlindungan hukum.

Paragraf 4
Masa Berlaku IMB

Pasal 16

Masa berlaku IMB adalah selama bangunan gedung yang bersangkutan berdiri sepanjang tidak berubah bentuk dan fungsi bangunan.

Paragraf 5
Pengawasan Pelaksanaan IMB

Pasal 17

Selama pelaksanaan pembangunan fisik, petugas pengawas bangunan gedung dari Unit Kerja dan/atau petugas pengawas bangunan gedung yang ditunjuk dan telah mendapat Izin Usaha Jasa Konstruksi (IUJK) dari Pemerintah Daerah dan/atau telah memperoleh sertifikasi keahlian melakukan pengawasan secara tetap dan berkala.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 18

(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 administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

(4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungan terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

Bagian Keempat
Izin Penghapusan Bangunan Gedung

Pasal 19

Penghapusan setiap bangunan cagar budaya, bangunan gedung yang secara arsitektur mempunyai keunikan dan umur bangunan lebih dari 50 (lima puluh) tahun ke atas, bangunan gedung yang dilestarikan dan dilindungi serta bangunan yang secara teknis membahayakan keselamatan lingkungan wajib memiliki izin penghapusan bangunan gedung.

Pasal 20

(1) Perencanaan penghapusan bangunan gedung dilakukan oleh badan, atau lembaga pemerintah yang sudah memiliki pengalaman dan keahlian di bidang penghapusan bangunan gedung.

(2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi bangunan gedung sederhana serta bangunan gedung tidak bertingkat.

(3) Perencanaan penghapusan bangunan gedung meliputi:
   a. sistem merobohkan bangunan gedung;
   b. pengendalian pelaksanaan penghapusan bangunan gedung .

Pasal 21

Prosedur dan metode penghapusan bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis keamanan dan keselamatan manusia dan lingkungan, serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V

PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama
Umum

Pasal 22

(1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif, ketentuan teknis atau persyaratan kualitas lingkungan, keandalan bangunan atau persyaratan kualitas bangunan, sesuai dengan fungsi bangunan.

(2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. status atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah;
   b. IMB.

(3) Ketentuan teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
   a. sempadan bangunan;
   b. kepadatan dan ketinggian bangunan;
   c. sirkulasi dan parkir;
   d. rencana perpetakan;
   e. ruang terbuka dan tata hijau;
   f. prasarana dan utilitas.

(4) Keandalan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
   a. fungsi bangunan;
   b. keamanan dan keselamatan;
   c. kesehatan dan kenyamanan;
   d. kelengkapan bangunan.

Bagian Kedua
Ketentuan Teknis Bangunan

Paragraf 1
Umum

Pasal 23

(1) Ketentuan teknis bangunan dan persyaratan kualitas lingkungan bangunan merupakan ketentuan yang harus dipenuhi oleh suatu bangunan berikut keterkaitannya dengan dampak terhadap lingkungan, sehingga lebih menjamin keselamatan, keamanan, ketertiban, keserasian, keindahan, dan kesehatan.

(2) Ketentuan teknis bangunan didasarkan atas azas:
   a. keseimbangan;
   b. keserasian;
   c. berkelanjutan;
   d. keterbukaan.

(3) Ketentuan teknis bangunan merupakan :
   a. penjabaran dan pelaksanaan lebih lanjut dari RTRW dan RTBL;
   b. pedoman dan petunjuk dalam rangka koordinasi, sinkronisasi, dan keterpaduan dalam penyelenggaraan pembangunan fisik;
   c. pedoman dan arahan dalam perizinan bangunan;
   d. pedoman dan arahan dalam pendirian, pemanfaatan, perubahan, dan pembongkaran bangunan.

(4) Ketentuan teknis bangunan gedung bertujuan untuk :
   a. terpenuhinya kebutuhan akan bangunan gedung beserta sarana dan prasarananya yang sesuai dengan peruntukan ruang;
   b. terwujudnya bangunan dan ruang antar bangunan sebagai bagian dari wujud struktural pemanfaatan ruang;
   c. meningkatkan mutu bangunan sesuai dengan standar persyaratan teknis yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;
   d. meningkatkan kualitas lingkungan yang sehat, serasi, dan selaras dengan lingkungan;
   e. terselenggaranya tertib bangunan sesuai dengan tata ruang dan tata lingkungan.

Paragraf 2
Garis Sempadan

Pasal 24

(1) Garis Sempadan yang telah ditetapkan dalam rencana kota tidak boleh dilanggar dalam mendirikan atau memperbaharui seluruh atau sebagian bangunan gedung.

(2) Setiap bangunan gedung dan bangun gedung bukan hunian yang akan dibangun harus memenuhi ketentuan peletakan masa bangunan gedung yang meliputi:
   a. Garis Sempadan Bangunan;
   b. Garis Sempadan Pagar;
   c. Garis Sempadan Jalan;
   d. Garis Sempadan Sungai/Saluran.

(3) Jika bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di kawasan tepi air, disepanjang jaringan tegangan tinggi listrik, disepanjang rel kereta api, disepanjang jalur sepanjang pipa minyak dan gas, serta dijalur lintasan penerbangan, maka harus mengacu pada peraturan perundang-undangan.

(4) Ketentuan tentang Garis Sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berkaitan dengan peruntukan lokasi.

(5) Bangunan gedung, bagian atau unsur bangunan yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi :
   a. pos jaga atau pos polisi dengan konstruksi terbuka;
   b. detail atau unsur bangunan akibat keragaman rancangan arsitektur dan tidak digunakan sebagai ruang kegiatan;
   c. detail atau unsur bangunan akibat rencana perhitungan struktur dan/atau instalasi bangunan;
   d. unsur bangunan yang diperlukan sebagai sarana sirkulasi.

(6) Ketentuan tentang peruntukan lokasi dan bangunan gedung yang dikecualikan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 3
Kepadatan dan Ketinggian Bangunan Gedung

Pasal 25

(1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRKP, dan/atau RTBL.

(2) Untuk lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian ditetapkan oleh Walikota, dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan gedung, keselamatan, serta keserasian dengan lingkungannya.

Paragraf 4
Koefisien Dasar Bangunan

Pasal 26

(1) Persyaratan kepadatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ditetapkan dalam bentuk Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal.

(2) Penetapan KDB didasarkan pada luas kaveling/persil, peruntukan atau fungsi lahan, dan daya dukung lingkungan.

(3) Ketentuan besarnya KDB dibedakan dalam tingkatan :
   a. KDB sangat tinggi;
   b. KDB tinggi;
   c. KDB sedang;
   d. KDB rendah;
   e. KDB sangat rendah.

(4) Penentuan besarnya KDB disesuaikan dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 5
Koefisien Tapak Basement

Pasal 27

(1) Kebutuhan basement dan besaran Koefisien Tapak Basement (KTB) ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, dan ketentuan teknis.

(2) Untuk keperluan penyediaan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP) yang memadai, lantai basement pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan.

(3) Kebutuhan basement dan besaran Koefisien Tapak Basement (KTB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 6
Koefisien Lantai Bangunan

Pasal 28

(1) Persyaratan ketinggian maksimal ditetapkan dalam bentuk Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan/atau jumlah lantai maksimal.

(2) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur kota.

(3) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan dalam tingkatan:
   a. KLB tinggi;
   b. KLB sedang;
   c. KLB rendah.

Paragraf 7
Koefisien Daerah Hijau (KDH)

Pasal 29

(1) Koefisien Daerah Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan dan resapan air permukaan tanah.

(2) Ketentuan KDH disesuaikan dengan RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL.

(3) Untuk bangunan gedung umum, apabila tidak ditentukan lain, maka KDH ditetapkan 30 % (tiga puluh persen)

Paragraf 8
Area Parkir

Pasal 30

(1) Setiap bangunan gedung umum diwajibkan menyediakan area parkir kendaraan sesuai dengan jumlah area parkir yang proporsional dengan jumlah luas lantai.

(2) Standar jumlah kebutuhan parkir menurut jenis bangunan ditetapkan sesuai dengan standar yang berlaku.

Paragraf 9
Ruang Terbuka Hijau

Pasal 31

Ruang terbuka hijau diantara GSJ dan GSB harus digunakan sebagai ruang hijau dan/atau daerah resapan air hujan serta kepentingan umum lainnya.

Paragraf 10
Prasarana dan Utilitas

Pasal 32

(1) Penyediaan prasarana dan utilitas di luar tapak harus membentuk sistem yang terpadu dalam sistem prasarana atau infrastruktur kota.

(2) Penyediaan prasarana umum seperti air bersih dan air kotor harus tertanam di tanah, khususnya di bawah ruas jalan.

(3) Sempadan yang memadai harus disediakan di sepanjang jalur-jalur utama untuk menampung sistem terpadu sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(4) Sistem pencegahan pemadam kebakaran pada tapak harus terintegrasi dengan jaringan kota.

Bagian Ketiga
Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 33

(1) Pemeliharaan bangunan gedung harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang 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 sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.

(3) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

(4) Dalam hal pemeliharaan menggunakan penyedia jasa pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pengadaan jasa pemeliharaan bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.

(5) Hubungan kerja antara penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 34

Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.

Bagian Keempat
Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 35

(1) Perawatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(2) Dalam hal perawatan menggunakan penyedia jasa perawatan, maka pengadaan jasa perawatan bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.

(3) Hubungan kerja antara penyedia jasa perawatan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 36

(1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.

(2) Rencana teknis perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.

(3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Walikota.

(4) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan tim ahli bangunan gedung.

Pasal 37

Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.

Pasal 38

Hasil kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

Bagian Kelima
Pemeriksaan Secara Berkala
Bangunan Gedung

Pasal 39

(1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang 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.

Pasal 40

(1) Dalam hal pemeriksaan secara berkala menggunakan tenaga penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) maka pengadaan jasa pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.

(2) Lingkup pelayanan jasa pengkajian teknis bangunan gedung meliputi:
   a. pemeriksaan dokumen administratif, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
   b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung kegiatan analisis dan evaluasi;
   c. kegiatan penyusunan laporan.

(3) Hubungan kerja antara penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(4) Pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.

(5) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengkajian teknis dilakukan oleh Unit Kerja.

BAB VI

PERSYARATAN KEANDALAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama
Umum

Pasal 41

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

Bagian Kedua
Persyaratan Keselamatan

Pasal 42

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

Pasal 43

(1) Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayanan *(serviceability)* selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.

(2) Kemampuan memikul beban diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi 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) Dalam perencanaan struktur bangunan gedung terhadap pengaruh gempa, 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 detail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembebanan, ketahanan terhadap gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 44

(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 risiko 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 lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif serta penerapan manajemen pengamanan kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 45

(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 lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem penangkal petir mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 46

(1) Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan akrab lingkungan.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeriksaan dan pemeliharaan instalasi listrik mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 47

(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 lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 48

(1) Persyaratan kemampuan bangunan dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kerusakan akibat organisme perusak merupakan kemampuan bangunan gedung untuk melakukan perlindungan melalui sistem proteksi anti organisme perusak pra konstruksi dan pasca konstruksi.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai kemampuan bangunan dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kerusakan akibat organisme perusak mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Ketiga
Persyaratan Kesehatan

Pasal 49

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

Pasal 50

(1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

(2) Bangunan gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, 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 51

(1) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) 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 50 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-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 mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 52

(1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.

(2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.

(3) Pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.

(4) Pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan berdasarkan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi yang digunakan, dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.

(5) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk 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 yang aman.

(6) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang.

(7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 53

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.

Pasal 54

(1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 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 tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 55

(1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 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 tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 56

(1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.

(2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada masing-masing bangunan gedung, yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni, dan volume kotoran dan sampah.

(3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 57

(1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 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) Kecuali untuk daerah tertentu, air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

(4) Bila belum tersedia jaringan drainase kota 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 tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 58

(1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

(2) Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung harus tidak mengandung bahan-bahan berbahaya/ beracun bagi kesehatan, dan aman bagi pengguna bangunan gedung.

(3) Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negatif terhadap lingkungan 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-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 tata cara penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Keempat
Persyaratan Kenyamanan

Pasal 59

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

Pasal 60

(1) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung, 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, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan :
   a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang, dan jumlah pengguna dan perabot/peralatan di dalam bangunan gedung;
   b. sirkulasi antar ruang horizontal dan vertikal; dan
   c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 61

(1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara ruang di dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan temperatur dan kelembaban.

(2) Untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban udara di dalam ruangan dapat dilakukan dengan pengkondisian udara dengan mempertimbangkan :
   a. fungsi bangunan gedung/ruang, jumlah pengguna, letak, volume ruang, jenis peralatan, dan penggunaan bahan bangunan;
   b. kemudahan pemeliharaan dan perawatan; dan
   c. prinsip-prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan kenyamanan kondisi udara pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 62

(1) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar dan dari luar bangunan ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.

(2) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan :
   a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan;
   b. tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan;
   c. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan ruang terbuka hijau; dan
   d. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.

(3) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
   a. rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung; dan
   b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitarnya.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 63

(1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung, 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.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 64

(1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber bising lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.

(2) Setiap bangunan gedung dan/atau kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap bangunan gedung yang telah ada, harus meminimalkan kebisingan yang ditimbulkan sampai dengan tingkat yang diizinkan.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Kelima
Persyaratan Kemudahan

Pasal 65

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

Pasal 66

(1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 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 dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

(3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

Pasal 67

(1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 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 antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan pintu dan koridor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 68

(1) Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai 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 gedung, luas bangunan, dan jumlah pengguna ruang, serta keselamatan pengguna bangunan gedung.

Pasal 69

(1) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 4 (empat) 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 70

(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 bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, jumlah dan kondisi pengguna bangunan gedung, serta jarak pencapaian ke tempat yang aman.

(3) Sarana pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca dan jelas.

(4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau jumlah penghuni dalam bangunan gedung tertentu harus memiliki manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan sarana evakuasi mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 71

(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 beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman dan mandiri.

(2) Fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi toilet, tempat parkir, telepon umum, jalur pemandu, rambu dan marka, pintu, ram, tangga, dan lif 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 mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 72

(1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung, meliputi ruang ibadah yang memadai, ruang ganti, tempat bermain anak, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi untuk memberikan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung dalam 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 tata cara perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

BAB VII

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama
Pembangunan

Paragraf 1
Umum

Pasal 73

(1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis dan pelaksanaan beserta pengawasannya.

(2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

(3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 74

(1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(2) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung meliputi :
   a. penyusunan konsep perencanaan;
   b. prarencana;
   c. pengembangan rencana;
   d. rencana detail;
   e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
   f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
   g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; dan
   h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.

(3) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.

(4) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.

(5) Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan, tata ruang-dalam, dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan, dan/atau laporan perencanaan.

(6) Pengadaan jasa perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.

(7) Hubungan kerja antara penyedia jasa perencanaan teknis dan pemilik bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 75

(1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (5) diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan untuk memperoleh izin mendirikan bangunan gedung.

(2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.

(3) Penilaian dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan melakukan evaluasi terhadap pemenuhan persyaratan teknis dengan mempertimbangkan aspek lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.

(4) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dalam hal bangunan gedung tersebut untuk kepentingan umum.

(5) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan memperhatikan hasil dengar pendapat publik.

(6) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah dengan berkoordinasi dengan pemerintah daerah dan mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung, serta memperhatikan hasil dengar pendapat publik.

(7) Persetujuan dokumen rencana teknis diberikan terhadap rencana yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam bentuk persetujuan tertulis oleh pejabat yang berwenang.

(8) Pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung dilakukan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, berdasarkan rencana teknis beserta kelengkapan dokumen lainnya dan diajukan oleh pemohon.

Pasal 76

(1) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (7) dikenakan biaya izin mendirikan bangunan gedung yang nilainya ditetapkan berdasarkan klasifikasi bangunan gedung.

(2) Dokumen rencana teknis yang biaya izin mendirikan bangunan gedungnya telah dibayar, diterbitkan IMB oleh Walikota.

(3) Dokumen rencana teknis untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan setelah berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah.

Paragraf 3
Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 77

(1) Ketentuan tentang tata cara dan mekanisme pemilihan, penentuan dan penetapan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (4) ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

(2) Masa kerja tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 1 (satu) tahun, kecuali masa kerja tim ahli bangunan gedung fungsi khusus sesuai peraturan perundang-undangan.

(3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat *Ad hoc,* independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.

(4) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan/lanskap, dan tata ruangdalam/ interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

Pasal 78

(1) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (4) sampai dengan ayat (6) harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.

(2) 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.

Paragraf 4
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 79

(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 pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

Pasal 80

(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 (*constructability*) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.

(3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.

(4) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.

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

(6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.

(7) 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 (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

Paragraf 5
Pengawasan Konstruksi

Pasal 81

(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 pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

(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) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap izin mendirikan bangunan gedung yang telah diberikan.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

Bagian Kedua
Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 82

(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 gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (4) sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.

(2) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.

(3) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.

(4) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Pasal 83

(1) Perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh pemerintah daerah dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, dan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya, berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung sesuai dengan izin mendirikan bangunan gedung.

(2) 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.

(3) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

(4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh Pemerintah Daerah.

BAB VIII

PELAKSANAAN PEMBANGUNAN BANGUNAN

Pasal 84

Produk akhir pelaksanaan pembangunan bangunan adalah bangunan gedung yang sesuai dengan perancangan, dokumen pelaksanaan, dan pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 85

(1) Klasifikasi penyedia jasa pelaksanaan pembangunan bangunan gedung digolongkan menurut bidang dan lingkup pekerjaan.

(2) Kualifikasi penyedia jasa pelaksanaan pembangunan bangunan gedung berdasarkan kemampuan keuangan, personalia, peralatan, dan pengalaman kerja.

(3) Penyedia jasa pelaksanaan pembangunan bangunan gedung harus memiliki sertifikat dari organisasi profesi atau organisasi badan usaha di bidang arsitektur, konstruksi, dan instalasi.

Pasal 86

Persyaratan pelaksanaan mendirikan bangunan gedung meliputi keamanan, kenyamanan dan keselamatan kerja.

BAB IX

STATUS KEPEMILIKAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama
Umum
Pasal 87

(1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.

(2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.

(3) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.

Bagian Kedua
Hak Kepemilikan Bangunan Gedung Bertingkat

Pasal 88

(1) Hak kepemilikan bangunan gedung bertingkat dapat dipindahtangankan baik seluruhnya atau dengan pertelaan atas namanya sepanjang tidak berubah fungsi.

(2) Dalam hal bangunan gedung bertingkat yang bersangkutan dibangun diatas tanah yang berstatus hak pengelolaan, maka status hak guna bangunan diatas hak pengelolaan harus diselesaikan terlebih dahulu baik sebagian atau seluruhnya untuk menentukan batas tanah bersama.

(3) Pemberian status hak guna bangunan dilaksanakan sebelum dilakukan pemisahan hak atau pertelaan.

(4) Satuan-satuan bangunan gedung bertingkat meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian, dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal dengan penyesuaian seperlunya sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan.

(5) Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berkaitan dengan satuan-satuan yang terjadi karena pemisahan bangunan gedung bertingkat menjadi hak milik atas satuan bangunan gedung bertingkat, mempunyai nilai perbandingan proporsional yang sama, kecuali ditentukan lain yang dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan bangunan gedung bertingkat.

(6) Akta pemisahan kepemilikan bangunan gedung bertingkat disahkan oleh Walikota dilampiri gambar, uraian, dan batas-batas sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

(7) Isi akta pemisahan yang ditetapkan Walikota mengikat semua pihak.

(8) Hak milik atas satuan bangunan gedung bertingkat terjadi sejak didaftarkannya akta pemisahan dengan dibuatnya Buku Tanah untuk setiap satuan bangunan gedung bertingkat yang bersangkutan.

(9) Ketentuan lebih lanjut mengenai pertelaan dan pemindahtanganan hak kepemilikan bangunan gedung bertingkat ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

BAB X

HAK DAN KEWAJIBAN PEMILIK DAN PENGGUNA BANGUNAN

Bagian Pertama
Hak

Pasal 89

(1) Pemilik bangunan gedung mempunyai hak:
   a. mendapatkan pengesahan atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan;
   b. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan perizinan;
   c. mendapatkan surat ketetapan dari Walikota terhadap bangunan gedung dan atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan;
   d. mendapatkan perlindungan terhadap bangunan gedung yang ditetapkan sebagai bangunan yang harus dilestarikan;
   e. mengubah fungsi bangunan gedung setelah mendapatkan izin tertulis dari Walikota;
   f. mendapatkan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah Daerah atau pihak lain yang bukan diakibatkan kesalahannya.

(2) Pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai hak :
   a. mengetahui dan memperoleh informasi tentang tata cara dan proses penyelenggaraan bangunan gedung;
   b. mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan gedung pada lokasi dan/atau ruang tempat bangunan gedung akan dibangun;
   c. mendapatkan keterangan tentang bangunan dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan;
   d. mendapatkan keterangan tentang ketentuan bangunan gedung yang laik fungsi.

Bagian Kedua
Kewajiban

Pasal 90

(1) Pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban :
   a. menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;
   b. memiliki IMB;
   c. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya IMB;
   d. meminta pengesahan dari Walikota atas perubahan rencana teknis bangunan yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan gedung.

(2) Pemilik dan pengguna bangunan gedung berkewajiban :
   a. memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya;
   b. memelihara dan merawat bangunan secara berkala;
   c. melaksanakan pemeriksaan secara berkala atas kelaikan fungsi bangunan gedung;
   d. memperbaiki bangunan gedung yang telah dinyatakan tidak laik fungsi;
   e. membongkar bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki, dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya, atau tidak memiliki IMB, dengan tidak mengganggu keselamatan dan ketertiban umum.

BAB XI

RETRIBUSI

Pasal 91

(1) Atas pelayanan terhadap kegiatan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dan Pasal 11 dikenakan retribusi.

(2) Besarnya pungutan retribusi perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah tersendiri.

BAB XII

PERAN SERTA MASYARAKAT

Bagian Pertama
Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 92

(1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung,masyarakat dapat berperan 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 pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung.

(5) Berdasarkan 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 93

Pemerintah Daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (5), 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.

Pasal 94

(1) Masyarakat ikut menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.

(2) Dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penjagaan ketertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Daerah.

Pasal 95

Instansi yang berwenang wajib menindaklanjuti laporan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (2) 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
Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 96

(6) 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.

(7) 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 97

(4) 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.

(5) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

BAB XIII

SANKSI ADMINISTRATIF

Bagian Pertama
Umum

Pasal 98

(1) Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan dan/atau penyelenggaraan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dapat dikenakan sanksi administratif.

(2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :
   a. pembekuan dan/atau pencabutan izin;
   b. denda administratif;
   c. sanksi polisional.

(3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan cara :
   a. pemberian teguran tertulis pertama;
   b. pemberian teguran tertulis kedua disertai pemanggilan;
   c. pemberian teguran tertulis ketiga;
   d. penindakan atau pelaksanaan sanksi polisional dan/atau pencabutan izin.

(1) Sanksi polisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :
   a. penyegelan;
   b. pembongkaran.

Pasal 99

(1) Tahapan pengenaan sanksi administratif, berupa :
a. peringatan tertulis;
b. pembatasan kegiatan pembangunan;
c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
i. perintah pembongkaran bangunan gedung.

(2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

(3) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Bagian Kedua
Sanksi Administrasi Pada Tahap Pembangunan

Pasal 100

(1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 11, Pasal 22 ayat (1), Pasal 24, Pasal 25, Pasal 30, Pasal 36 ayat (3), Pasal 57 ayat (2), Pasal 58 ayat (1), Pasal 60 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 61 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 62 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), Pasal 63 ayat (1), Pasal 64 ayat (1), Pasal 67 ayat (1), Pasal 68, Pasal 69 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 70 ayat (1), ayat (3), dan ayat (4), Pasal 71 ayat (1), Pasal 72 ayat (1), dan ayat (2), Pasal 73 ayat (2), Pasal 74 ayat (1), ayat (3), dan ayat (4), Pasal 75 ayat (4), dan ayat (5), Pasal 79 ayat (1), dan ayat (2), Pasal 80 ayat (5), Pasal 90 ayat (1) huruf c, dan huruf d dikenakan sanksi peringatan tertulis.

(2) Pemilik 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 pembatasan kegiatan pembangunan.

(3) Pemilik bangunan gedung 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 dan pembekuan izin mendirikan bangunan gedung.

(4) Pemilik bangunan gedung 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, pencabutan izin mendirikan bangunan gedung, dan perintah pembongkaran bangunan gedung.

(5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.

(6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

(7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.

Pasal 101

(1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 10 ayat (1), Pasal 11, dan Pasal 79 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan gedung.

(2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Bagian Ketiga
Sanksi Administrasi Pada Tahap Pemanfaatan

Pasal 102

(1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 11, Pasal 18 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), Pasal 33 ayat (1), Pasal 35 ayat (1), Pasal 36 ayat (3), dan ayat (4), Pasal 43 ayat (1), Pasal 44 ayat (1), dan ayat (4), Pasal 45 ayat (1), Pasal 46 ayat (1), Pasal 47 ayat (1), Pasal 48, Pasal 50 ayat (2), Pasal 52 ayat (2), Pasal 61 ayat (2), Pasal 68, Pasal 72 ayat (2), Pasal 82 ayat (1), Pasal 83 ayat (2), dan Pasal 90 ayat (2) huruf a dan huruf c 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 tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi.

(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.

(4) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat laik fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1 % (satu per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

BAB XIV

KETENTUAN PIDANA

Pasal 103

(1) Setiap orang yang melanggar ketentuan Pasal 7, Pasal 9, Pasal 10 ayat (1), Pasal 11, Pasal 18 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22 ayat (1), Pasal 24, Pasal 25, Pasal 30, Pasal 31, Pasal 33 ayat (1) dan ayat (5), Pasal 34, Pasal 35 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 37, Pasal 40 ayat (3), Pasal 47 ayat (1), Pasal 69 ayat (3), Pasal 70 ayat (1), ayat (3) dan ayat (4), Pasal 73 ayat (2), Pasal 74 ayat (2) dan ayat (7), Pasal 79 ayat (1), Pasal 80 ayat (5), Pasal 82 ayat (1), Pasal 87 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 90 ayat (1) huruf b dan huruf c, ayat (2) huruf a, huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling tinggi sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dan dibayarkan langsung ke rekening Kas Daerah setelah ditetapkan oleh Hakim sidang Pengadilan Negeri Bogor.

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

(3) Selain tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), baik berupa tindak pidana kejahatan dan atau tindakan yang mengakibatkan kerugian bagi Pemerintah Daerah, orang pribadi, badan atau pihak lain diancam dengan hukuman pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XV

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 104

(1) Penyidikan terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 dilaksanakan oleh PPNS di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Wewenang PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana;
b. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
c. menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
d. melakukan penyitaan benda dan atau surat;
e. mengambil sidik jari dan memotret tersangka;
f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai saksi atau tersangka;
g. mendatangkan ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik umum tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik umum memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya;
i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

(3) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam melaksanakan tugasnya sebagai penyidik berada di bawah koordinasi penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia berdasarkan ketentuan dalam Hukum Acara Pidana.

(4) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Hukum Acara Pidana.

BAB XVI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 105

(1) Bangunan yang telah memperoleh perizinan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, izinnya dinyatakan masih tetap berlaku.

(2) Bagi bangunan yang telah berdiri tetapi belum memiliki IMB pada saat Peraturan Daerah ini diberlakukan, dalam tenggang waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak berlakunya Peraturan Daerah ini diwajibkan memiliki IMB melalui program pemutihan.

(3) Program pemutihan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan sepanjang lokasi bangunan sesuai rencana Pemerintah Daerah mengenai Penataan Ruang.

(4) Bagi bangunan yang telah berdiri dan memperoleh izin melalui program pemutihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam tenggang waktu 3 (tiga) tahun, wajib menyesuaikan bangunan dengan syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini.

(5) Untuk permohonan yang diajukan sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, penyelesaiannya masih mengacu kepada Peraturan Daerah yang lama.

(6) Selama belum ditetapkan petunjuk teknis pelaksanaan Peraturan Daerah ini, seluruh instruksi, petunjuk atau pedoman yang ada dan tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini dinyatakan tetap berlaku.

BAB XVII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 106

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang teknis pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 107

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 2 Tahun 2002 tentang Penataan Bangunan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 108

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bogor
pada tanggal 9 Mei 2006

WALIKOTA BOGOR,

t.t.d.

DIANI BUDIARTO

Diundangkan di Bogor
pada tanggal 16 Mei 2006

SEKRETARIS DAERAH KOTA BOGOR,

t.t.d.

DODY ROSADI

LEMBARAN DAERAH KOTA BOGOR
TAHUN 2006 NOMOR 2 SERI E

Salinan sesuai dengan aslinya
SEKRETARIAT DAERAH KOTA BOGOR
Kepala Bagian Hukum,

IDA PRIATNI

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN DAERAH KOTA BOGOR

NOMOR 7 TAHUN 2006

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

I. PENJELASAN UMUM

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang strategis dalam perwujudan produktivitas dan jati diri manusia. Karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang yang diselaraskan dengan upaya pelestarian lingkungan hidup. Oleh karena itu, pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai pengaturan lebih lanjut pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan bangunan gedung, yang lebih difokuskan untuk mewadahi kondisi Kota Bogor, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan pelaksanaan tentang fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Pengaturan fungsi bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar bangunan gedung yang didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung dapat memenuhi persyaratan baik administratif maupun teknis bangunan gedungnya dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya. Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi bangunan gedung lebif efektif dan efisien, fungsi bangunan gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.

Pengaturan persyaratan administratif bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan bangunan gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa bangunan gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari pemerintah daerah dalam bentuk IMB.

Kejelasan hak atas tanah adalah persyaratan mutlak dalam mendirikan bangunan gedung, meskipun dalam Peraturan Daerah ini dimungkinkan adanya bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik orang/pihak lain, dengan perjanjian. Dengan demikian kepemilikan bangunan gedung dapat berbeda dengan kepemilikan tanah, sehingga perlu adanya pengaturan yang jelas dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan tanah.

Bagi pemerintah daerah sendiri, dengan diketahuinya persyaratan administratif bangunan gedung oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan bangunan gedung, menjadi suatu kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik.

Pelayanan pemrosesan dan pemberian IMB transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabilitas, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh pemerintah daerah.

Pengaturan persyaratan teknis dalam Peraturan Daerah ini mengatur lebih lanjut persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan gedung, agar masyarakat dalam mendirikan bangunan gedung mengetahui secara jelas persyaratan-persyaratan teknis yang harus dipenuhi sehingga bangunan gedungnya dapat memberikan jaminan keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman, dan aksesibel, sehinggga secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, layak huni, berjati diri, dan produktif, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Dengan dipenuhinya persyaratan teknis bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, maka diharapkan kegagalan konstruksi maupun kegagalan bangunan gedung dapat dihindari, sehingga pengguna bangunan dapat hidup lebih tenang dan sehat, rohaniah dan jasmaniah yang akhirnya dapat lebih baik dalam berkeluarga, bekerja, bermasyarakat dan bernegara.

Masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif dan bersinergi bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.

Penegakan hukum menjadi bagian yang penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan ekses di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan ketentuan perundang-undangan lain.

Mengenai sanksi administrasi dan sanksi pidana dilaksanakan dengan berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan dan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah. Peraturan Daerah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai penyelenggaraan pada bangunan gedung sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota dan/atau Keputusan Walikota.

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1: Angka 1 sampai dengan angka 21

Cukup Jelas

Angka 22 Berdasarkan bukti hak kepemilikan, bangunan gedung bertingkat terdiri dari bangunan gedung bertingkat dengan kepemilikan tunggal dan bangunan gedung bertingkat dengan kepemilikan terpisah dalam satuan-satuan. Bangunan gedung bertingkat dengan kepemilikan terpisah satuan-satuan disini adalah sama dengan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Angka 23 sampai dengan angka 46

Cukup Jelas

Pasal 2: Cukup Jelas

Pasal 3: Cukup Jelas

Pasal 4:

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Bangunan gedung fungsi khusus mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis sesuai peraturan perundang-undangan.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan lebih dari satu fungsi adalah apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan/atau fungsi khusus.

Bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain adalah bangunan gedung rumah-toko (ruko), atau bangunan gedung rumah-kantor (rukan), atau bangunan gedung mal-apartemen perkantoran, bangunan gedung mal-perhotelan, dan sejenisnya.

Pasal 5: Cukup Jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Huruf a: Cukup Jelas
Huruf b: Cukup Jelas
Huruf c: Cukup Jelas
Huruf d: Cukup Jelas
Huruf e: Cukup Jelas
Huruf f: Cukup Jelas
Huruf g: Cukup Jelas
Huruf h: Cukup Jelas

Huruf i

Bangunan gedung bukan hunian adalah bangunan gedung yang berfungsi bukan sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya. Contoh :

1. patung.
2. air mancur
3. papan reklame.
4. portal.
5. gapura.
6. menara
7. instalasi minyak, gas, air, dan sejenisnya.
8. reservoar.
9. bangunan lain yang sejenis.

Huruf j: Cukup Jelas

Ayat (2) : Cukup Jelas

Ayat (3) :

Klasifikasi bangunan gedung menurut wilayah didasarkan pada radius terhadap pusat kota atau fungsi wilayah.

Ayat (4) : Cukup Jelas

Ayat (5) :

Huruf a : Yang dimaksud dengan bangunan rendah adalah bangunan yang mempunyai jumlah lantai sampai dengan 4 (empat) lantai.

Huruf b : Yang dimaksud dengan bangunan sedang adalah bangunan yang mempunyai jumlah lantai antara 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan) lantai.

Huruf c : Yang dimaksud dengan bangunan tinggi adalah bangunan yang mempunyai jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai.

Ayat (6) : Cukup Jelas

Ayat (7) : Cukup Jelas

Pasal 7 : Cukup Jelas

Pasal 8 : Cukup Jelas

Pasal 9 : Cukup Jelas

Pasal 10 : Cukup Jelas

Pasal 11 : Cukup Jelas

Pasal 12 :

Huruf a : Cukup jelas

Huruf b : persyaratan yang bersifat khusus antara lain fotocopi Izin Usaha Jasa Konstruksi (IUJK) dan/atau Sertifikasi keahlian, serta persyaratan lain yang ditetapkan Walikota sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 13 :

Ayat (1) : Berkas permohonan IMB hanya diterima oleh Unit Kerja apabila semua persyaratan lengkap.

Ayat (2) : Permohonan IMB hanya dapat diterima apabila pemohon sudah memenuhi semua persyaratan sebagaimana diatur Peraturan Daerah ini dan/atau peraturan perundang-undangan lainnya.

Ayat (3) :

Permohonan IMB ditolak apabila:

a. bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknis dan administrasi;
b. bangunan yang akan didirikan di atas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan RTRW atau RDTRKP;
c. apabila bangunan mengganggu atau memperburuk lingkungan;
d. apabila bangunan akan mengganggu lalu lintas;
e. sifat bangunan tidak sesuai dengan sekitarnya;
f. mengganggu jalan yang sudah ditetapkan;
g. bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 14: Cukup Jelas

Pasal 15: Cukup Jelas

Pasal 16: Cukup Jelas

Pasal 17: Cukup Jelas

Pasal 18: Cukup Jelas

Pasal 19:

Bangunan gedung dan lingkungannya sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan merupakan bangunan gedung berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.

Pasal 20: Cukup Jelas

Pasal 21: Cukup Jelas

Pasal 22: Cukup Jelas

Pasal 23: Cukup Jelas

Pasal 24: Cukup Jelas

Pasal 25: Cukup Jelas

Pasal 26: Cukup Jelas

Pasal 27: Cukup Jelas

Pasal 28: Cukup Jelas

Pasal 29: Cukup Jelas

Pasal 30:

Ayat (1) :

Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.

Ayat (2) : Cukup jelas

Pasal 31: Yang dimaksud Ruang Terbuka Hijau adalah ruang yang diperuntukan sebagai daerah penanaman di kota atau wilayah atau halaman yang berfungsi untuk kepentingan ekologis, sosial, ekonomi maupun estetika.

Pasal 32: Cukup Jelas

Pasal 33: Cukup Jelas

Pasal 34: Cukup Jelas

Pasal 35: Cukup Jelas

Pasal 36: Cukup Jelas

Pasal 37: Cukup Jelas

Pasal 38: Cukup Jelas

Pasal 39: Cukup Jelas

Pasal 40: Cukup Jelas

Pasal 41: Cukup Jelas

Pasal 42: Cukup Jelas

Pasal 43: Cukup Jelas

Pasal 44: Cukup Jelas

Pasal 45: Cukup Jelas

Pasal 46: Cukup Jelas

Pasal 47: Cukup Jelas

Pasal 48 :

Ayat (1) :

Organisme perusak meliputi rayap, jamur, dan organisme sejenis lainnya

Ayat (2) : Cukup Jelas

Pasal 49: Cukup Jelas

Pasal 50:

Ayat (1) : Cukup Jelas

Ayat (2) :

bangunan gedung pelayanan kesehatan, bangunan gedung pendidikan, dan bangunan pelayanan umum lainnya, serta bangunan yang digunakan untuk kepentingan umum harus bebas asap rokok kecuali menyediakan tempat khusus merokok.

Pasal 51: Cukup Jelas

Pasal 52: Cukup Jelas

Pasal 53: Cukup Jelas

Pasal 54: Cukup Jelas

Pasal 55: Cukup Jelas

Pasal 56: Cukup Jelas

Pasal 57: Cukup Jelas

Pasal 58: Cukup Jelas

Pasal 59: Cukup Jelas

Pasal 60: Cukup Jelas

Pasal 61: Cukup Jelas

Pasal 62: Cukup Jelas

Pasal 63: Cukup Jelas

Pasal 64: Cukup Jelas

Pasal 65: Cukup Jelas

Pasal 66: Cukup Jelas

Pasal 67: Cukup Jelas

Pasal 68: Cukup Jelas

Pasal 69: Cukup Jelas

Pasal 70: Cukup Jelas

Pasal 71: Cukup Jelas

Pasal 72: Cukup Jelas

Pasal 73: Cukup Jelas

Pasal 74: Cukup Jelas

Pasal 75: Cukup Jelas

Pasal 76: Cukup Jelas

Pasal 77: Cukup Jelas

Pasal 78: Cukup Jelas

Pasal 79: Cukup Jelas

Pasal 80: Cukup Jelas

Pasal 81: Cukup Jelas

Pasal 82:

Ayat (1):

Persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung merupakan hasil pemeriksaan akhir banguna gedung sebelum dimanfaatkan yang telah memenuhi persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan banguna gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.

Untuk bangunan gedung yang dari hasil pemeriksaan kelaikan fungsinya tidak memenuhi syarat, tidak dapat diberikan sertifikat laik fungsi, dan harus diperbaiki dan/atau dilengkapi sampai memenuhi persyaratan kelaikan fungsi.

Dalam hal rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret dibangun oleg pengembang, sertifikat laik fungsi wajib diurus oleh pengembang guna memberikan jaminan kelaikan fungsi bangunan gedung kepada pemilik dan/atau pengguna.

Ayat (2) Cukup jelas

Ayat (3) Cukup jelas

Ayat (4) Pemberian sertifikat laik fungsi sebagian bangunan gedung hanya dapat diberikan bila unit bangunan gedungnya terpisah secara horisontal atau terpisah secara kesatuan konstruksi.

Pasal 83:

Ayat (1) Untuk rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana tidak diperlukan perpanjangan sertifikat laik fungsi.

Yang dimaksud dengan rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana dalam ketentuan ini adalah rumah tinggal tidak bertingkat dengan total luas lantai maksimal 36 M2 dan total luas tanah maksimal 72 M2.

Untuk perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung diperlukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung. Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh pengkaji teknis banguna gedung, termasuk kegiatan pemeriksaan terhadap dampak yang ditimbulkan atas pemanfaatan bangunan gedung terhadap lingkungannya sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam IMB.

Ayat (2) : Cukup Jelas

Ayat (3) : Pemberian sertifikat laik fungsi bagi sebagian bangunan gedung hanya dapat diberikan bila unit bangunan gedungnya terpisah secara horisontal atau terpisah secara kesatuan konstruksi.

Ayat (4) : Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung menjadi tanggung jawab pemilik atau pengguna.
Pemerintah Daerah dalam melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dapat mengikut sertakan pengkaji teknis profesional, dan pemilik bangunan (*bulding inspector*) yang bersertifikat, sedangkan pemilik tetap bertanggungjawab dan berkewajiban untuk menjaga keandalan bangunan gedung.
Dalam hal belum terdapat pengkaji teknis bangunan gedung, pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan bangunan gedung.

Pasal 83: Cukup Jelas

Pasal 84: Cukup Jelas

Pasal 85: Cukup Jelas

Pasal 86: Cukup Jelas

Pasal 87: Cukup Jelas

Pasal 88: Cukup Jelas

Pasal 89:

Ayat (1)

Huruf a : Cukup Jelas

Huruf b : Cukup Jelas

Huruf c : Pemilik atau masyarakat dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat untuk dilindungi dan dilestarikan, yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bangunan gedung dan lingkungannya sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat publik.

Bangunan gedung dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan pemerintah daerah, dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik.

Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya berdasarkan klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.

Huruf d : Klasifikasi bangunan gedung dan lingkungannya yang akan dilindungi dan dilestarikan terdiri dari klasifikasi utama diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah, klasifikasi madya diperuntukkan 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, dan klasifikasi pratama diperuntukkan 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.

Pemerintah daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat. Identifikasi dan dokumentasi sekurang-kurangnya meliputi :

a. identifikasi umur bangunan gedung, sejarah kepemilikan, sejarah penggunaan, nilai arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologinya, serta nilai arkeologisnya; dan
b. dokumentasi gambar teknis dan foto bangunan gedung serta lingkungannya.

Ayat (2) :

Cukup Jelas

Pasal 90: Cukup Jelas

Pasal 91: Cukup Jelas

Pasal 92: Cukup Jelas

Pasal 93: Cukup Jelas

Pasal 94: Cukup Jelas

Pasal 95: Cukup Jelas

Pasal 96: Cukup Jelas

Pasal 97: Cukup Jelas

Pasal 98: Cukup Jelas

Pasal 99:

Ayat (1):

Tahapan pengenaan sanksi administrasi disesuaikan dengan jenis dan tingkat pelanggaran dan atau kesalahan yang dilakukan.

Ayat (2): Cukup Jelas

Ayat (3): Cukup Jelas

Pasal 100: Cukup Jelas

Pasal 101: Cukup Jelas

Pasal 102: Cukup Jelas

Pasal 103:

Ayat (1) : Cukup Jelas

Ayat (2) :

Persidangan tindak pidana pelanggaran dilaksanakan dengan persidangan Tipiring.

Ayat (3) : Cukup Jelas

Pasal 104 : Cukup Jelas

Pasal 105 : Cukup Jelas

Pasal 106 : Cukup Jelas

Pasal 107 : Cukup Jelas

Pasal 108 : Cukup Jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA BOGOR
NOMOR 6