

**LEMBARAN DAERAH  
KOTA BANDUNG**

**TAHUN : 2010**

**NOMOR : 05**



---

**PERATURAN DAERAH KOTA BANDUNG  
NOMOR 05 TAHUN 2010  
TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALIKOTA BANDUNG,**

- Menimbang** : a. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung;
- b. bahwa ketentuan tentang Bangunan di Kota Bandung telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kotamadya Tingkat II Bandung Nomor 14 Tahun 1998 tentang Bangunan di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung, namun demikian dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung beserta peraturan pelaksanaanya maka Peraturan Daerah Kotamadya Tingkat II Bandung Nomor 14 Tahun 1998 sebagaimana dimaksud di atas perlu dilakukan penyesuaian;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah Kota Bandung tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Himpunan Peraturan Negara Pembentukan Wilayah Daerah) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Pengubahan Undang-Undang Nomor 16 dan 17 Tahun 1950 (Republik Indonesia dahulu) tentang Pembentukan Kota-kota Besar dan Kota-kota Kecil di Jawa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);
2. Undang ...

2. [Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960](#) tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Republik Nomor 2043);
3. [Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985](#) tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
4. [Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992](#) tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
5. [Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992](#) tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
6. [Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997](#) tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3886);
7. [Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999](#) tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
8. [Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999](#) tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
9. [Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002](#) tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
10. [Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004](#) tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
11. [Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004](#) tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
12. [Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004](#) tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);

13. Undang ...

13. [Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004](#) tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
14. [Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004](#) tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
15. [Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007](#) tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
16. [Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008](#) tentang Pengelolaan Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4851);
17. [Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009](#) tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
18. [Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009](#) tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140);
19. [Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2009](#) tentang Kesehatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 144, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5063);
20. [Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2009](#) tentang Rumah Sakit (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5072);
21. [Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988](#) tentang Pembangunan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
22. [Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991](#) tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3445);

23. Peraturan ...

23. [Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1999](#) tentang Pengelolaan limbah bahan Berbahaya dan Beracun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3815);
24. [Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2002](#) tentang Pengelolaan Limbah Radio Aktif (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 52);
25. [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);
26. [Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005](#) tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
27. [Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006](#) tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4614) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4855);
28. [Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007](#) tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
29. [Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010](#) tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
30. Peraturan Menteri Pekerjaan umum Nomor 29/PRT/M/2006 Tahun 2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
31. Peraturan Menteri Pekerjaan umum Nomor 26/PRT/M/2008 Tahun 2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;

32. Peraturan ...

32. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung Nomor 4 Tahun 1986 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil Dalam Lingkungan Pemerintahan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung Tahun 1986 Nomor 13);
33. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung Nomor 10 Tahun 1989 tentang Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung Tahun 1989 Nomor 03);
34. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung Nomor 8 Tahun 1993 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung Tahun 1993 Nomor 09);
35. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 15 Tahun 2001 tentang Pencegahan dan Penanggulangan Kebakaran (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2001 Nomor 31);
36. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 03 Tahun 2005 tentang Penyelenggaraan Ketertiban, Kebersihan dan Keindahan (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2005 Nomor 03) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 11 Tahun 2005 (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2005 Nomor 11);
37. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 02 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2004 Nomor 02), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 03 Tahun 2006 (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2006 Nomor 03);
38. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 08 Tahun 2007 tentang Urusan Pemerintahan Daerah Kota Bandung (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2007 Nomor 07);
39. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 05 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pembentukan Peraturan Daerah (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2008 Nomor 05);
40. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 08 Tahun 2008 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Tahun 2005-2025 (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2008 Nomor 08);
41. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 09 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Barang (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2008 Nomor 09);

42. Peraturan ...

42. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 09 Tahun 2009 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Bandung Tahun 2009-2013 (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2009 Nomor 09);
43. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2009 tentang Sistem Kesehatan Kota Bandung (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2008 Nomor 10);
44. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 19 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Bangunan dan Kawasan Cagar Budaya (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2009 Nomor 19);
45. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 26 Tahun 2009 tentang Kesetaraan dan Pemberdayaan Penyandang Cacat (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2009 Nomor 26);

Dengan persetujuan bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BANDUNG

dan

WALIKOTA BANDUNG

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA BANDUNG TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

## BAB I

### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia.
2. Daerah adalah Kota Bandung.
3. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Bandung.
4. Walikota adalah Walikota Bandung.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD, adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Bandung.

6. Dinas ...

6. Dinas adalah Satuan Organisasi Perangkat Daerah yang terkait di bidang teknis bangunan gedung di Lingkungan Pemerintah Daerah.
7. Pejabat yang ditunjuk adalah pejabat di lingkungan Pemerintah Daerah yang mendapat pendelegasian dari Walikota di bidang bangunan gedung.
8. Petugas adalah seorang atau lebih dalam lingkungan dinas dan/atau pihak yang ditunjuk untuk tugas penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah.
9. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
10. Bangunan Gedung Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
11. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
12. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
13. Bangun-bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur, yang merupakan penciptaan lingkungan yang berdiri di atas tanah atau bertumpu pada landasan dengan susunan konstruksi tertentu sehingga terbentuk ruang yang terbatas seluruhnya atau sebagian diantaranya berfungsi sebagai dan/atau tidak merupakan pelengkap Bangunan gedung.
14. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota.
15. Kaveling/persil adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
16. Membangun ialah setiap kegiatan mendirikan, membongkar, memperbaharui, mengganti seluruh atau sebagian, memperluas bangunan atau bangun-bangunan.

17. Mendirikan ...

17. Mendirikan Bangunan Gedung ialah mendirikan, membuat atau mengubah, memperbaharui, memperluas, menambah atau membongkar bangunan atau bagian daripadanya termasuk kegiatan yang dilakukan pada tanah yang bersangkutan.
18. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
19. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis pada halaman persil bangunan gedung yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dengan jarak tertentu dan merupakan batas antara bagian kavling/persil yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan gedung.
20. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis batas luar pengaman jalan atau rencana lebar jalan.
21. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dengan luas persil/kaveling/blok peruntukan.
22. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah koefisien perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan gedung dengan luas persil/kaveling/blok peruntukan.
23. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
24. Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan yang selanjutnya disingkat RTHKP adalah bagian dari ruang terbuka suatu kawasan perkotaan yang diisi oleh tumbuhan dan tanaman guna mendukung manfaat ekologi, sosial, budaya, ekonomi dan estetika.
25. Ruang Terbuka Hijau Pekarangan yang selanjutnya disingkat RTHP adalah Ruang Terbuka Hijau yang berhubungan langsung dengan bangunan gedung dan terletak pada persil yang sama.
26. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah koefisien perbandingan antara luas keseluruhan daerah hijau bangunan gedung dengan luas persil/kaveling.
27. Daerah Hijau Bangunan yang selanjutnya disingkat DHB adalah daerah hijau pada bangunan yang berupa taman-atap (roof-garden) maupun penanaman pada sisi-sisi bangunan seperti pada balkon dan cara-cara perletakan tanaman lainnya pada dinding bangunan.

28. Izin ...



28. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik Bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, membongkar dan/atau memelihara bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
29. Surat Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat SIMB adalah surat keputusan tentang izin mendirikan bangunan.
30. Surat Lisensi Bekerja Perencana yang selanjutnya disingkat SLBP adalah sarana kendali yang digunakan Pemerintah Daerah untuk membina dan mengendalikan Perencana dan Pengawas serta Pengkaji Teknik pelaksanaan pembangunan bangunan gedung.
31. Jalan adalah suatu prasarana perhubungan darat dalam bentuk apapun meliputi segala bagiannya termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas umum baik kendaraan maupun orang.
32. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
33. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
34. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
35. Rencana Teknis Ruang Kota yang selanjutnya disingkat RTRK adalah rencana geometris pemanfaatan ruang kota yang disusun untuk penyiapan perwujudan ruang kota dalam rangka pelaksanaan pembangunan fisik kota.
36. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang untuk 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.
37. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
38. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.

39. Pedoman ...

39. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Daerah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
40. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
41. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
42. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
43. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
44. Pengguna Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
45. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
46. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang ditetapkan.
47. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF Bangunan Gedung adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.

48. Perencanaan ...

48. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
49. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari TABG yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, pelestarian maupun pembongkaran bangunan gedung.
50. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
51. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
52. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
53. Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
54. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
55. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.

56. Pembinaan ...

56. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
57. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
58. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan (surat izin mendirikan bangunan), peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.

## BAB II

### ASAS, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

#### Pasal 2

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

#### Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk :

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

#### Pasal 4

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan tentang bangunan gedung yang meliputi fungsi, klasifikasi, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat, pembinaan, penyidikan dan sanksi.

BAB ...

### BAB III FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Pertama

#### Umum

#### Pasal 5

- (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 di Daerah, digolongkan dalam fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

#### Pasal 6

- (1) Bangunan gedung fungsi hunian adalah bangunan yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, apartement dan rumah tinggal sementara.
- (2) Bangunan gedung fungsi keagamaan adalah bangunan gedung yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah, yang meliputi :
  - a. bangunan masjid termasuk mushola;
  - b. bangunan gereja termasuk kapel;
  - c. bangunan pura;
  - d. bangunan vihara; dan
  - e. bangunan kelenteng.
- (3) Bangunan gedung fungsi usaha adalah bangunan gedung yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha, yang dibedakan atas fungsi-fungsi :
  - a. bangunan gedung perkantoran : perkantoran Badan Usaha Milik Daerah/Badan Usaha Milik Negara, perkantoran swasta, perkantoran niaga, dan sejenisnya;
  - b. bangunan gedung perdagangan : pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mall, dan sejenisnya;
  - c. bangunan gedung perindustrian : industri kecil, industri sedang, industri besar/berat, dan sejenisnya;

d. bangunan ...

- d. bangunan gedung perhotelan : hotel, motel, hostel, penginapan, kondotel, rumah kost dan sejenisnya;
  - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi: tempat rekreasi, tempat hiburan, bioskop, dan sejenisnya;
  - f. bangunan gedung terminal : stasiun kereta api, terminal bus, halte bus, terminal udara, dan sejenisnya;
  - g. bangunan gedung sarana olah raga dan kebugaran;
  - h. bangunan gedung pelayanan umum : gedung pertemuan, ruang pameran, perbengkelan, salon, dan sejenisnya;
  - i. bangunan gedung tempat penyimpanan gudang; dan
  - j. bangunan gedung tempat parkir.
- (4) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya adalah bangunan gedung yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang dibedakan atas fungsi-fungsi :
- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan meliputi : sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, perguruan tinggi, dan sejenisnya;
  - b. bangunan gedung pelayanan kesehatan meliputi : puskesmas, klinik, rumah sakit, apotik, laboratorium kesehatan dan sejenisnya;
  - c. bangunan gedung kebudayaan meliputi: museum, gedung kesenian, dan sejenisnya;
  - d. bangunan gedung laboratorium;
  - e. bangunan gedung kantor pemerintah; dan
  - f. bangunan gedung pelayanan umum.
- (5) Bangunan gedung fungsi khusus adalah bangunan gedung yang 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 resiko bahaya tinggi, yang dibedakan atas fungsi-fungsi :
- a. bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
  - b. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan; dan
  - c. bangunan gedung sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.
- (6) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi, sepanjang sesuai dengan peruntukan lahan.

Pasal ...

#### Pasal 7

Fungsi bangunan gedung diklasifikasikan berdasarkan kompleksitas, permanensi, tingkat resiko kebakaran, lokasi, ketinggian, dan kepemilikan.

#### Bagian Kedua

##### Penetapan Fungsi Bangunan

#### Pasal 8

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau Peraturan setempat .
- (2) Walikota menetapkan fungsi dan/atau perubahan fungsi bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.
- (3) Penetapan fungsi bangunan khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

#### Bagian Ketiga

##### Perubahan Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 9

- (1) Bangunan atau bagian bangunan yang mengalami perubahan perbaikan, perluasan, penambahan, tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi/penggunaan utama,
- (2) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang suatu bangunan atau bagian bangunan dapat diizinkan apabila masih memenuhi ketentuan penggunaan jenis bangunan dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan serta penghuninya.
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung harus mendapatkan persetujuan dan penetapan oleh Walikota, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

### BAB IV

#### PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

##### Bagian Pertama

#### Umum

#### Pasal 10

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.

(2) Persyaratan ...

- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi :
- a. Bukti hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah; dan
  - b. IMB.
- (3) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh pemerintah daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

## Bagian Kedua

### Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

#### Pasal 11

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) dan sesuai dengan pedoman dan/atau standar teknis, rencana teknis bangunan gedung.

#### Pasal 12

- (1) Hak atas tanah adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/ kepemilikan tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), hak pengelolaan, dan hak pakai.
- (2) Status kepemilikan atas tanah dapat berupa sertifikat, akte jual beli, girik dan akte/bukti kepemilikan lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan;
- (3) Untuk memperoleh IMB, pemohon diwajibkan melampirkan surat bukti penguasaan dan/atau pemilikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dimana bangunan tersebut terletak.

#### Pasal 13

- (1) Dalam hal status tanahnya merupakan milik pihak lain diperlukan izin pemanfaatan tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.

(2) Perjanjian ...



- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain harus memuat dengan jelas para pihak yang mengadakan perjanjian, hak dan kewajiban, status penguasaan/kepemilikan hak atas tanah, luas, letak dan batas-batas tanah, fungsi bangunan gedung, jangka waktu perjanjian, dan hal-hal lain yang menjadi kesepakatan para pihak.

#### Pasal 14

- (1) Kegiatan pendataan dan pendaftaran untuk bangunan gedung baru dilakukan bersamaan dengan proses IMB.
- (2) Kegiatan pendataan dan pendaftaran untuk bangunan gedung yang telah berdiri dilakukan bersamaan dengan proses pengesahan surat keterangan laik fungsi bangunan gedung atau proses IMB apabila terjadi perubahan dan/atau penambahan bangunan gedung.
- (3) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah dalam melakukan pendataan dan pendaftaran bangunan gedung.
- (4) Tata cara pendataan dan pendaftaran bangunan gedung diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

#### Bagian Ketiga

#### Persyaratan Teknis Bangunan

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 15

Setiap pembangunan dan pemanfaatan gedung harus memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.

#### Paragraf 2

#### Persyaratan Tata Bangunan

#### Pasal 16

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

Pasal ...

## Pasal 17

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 harus sesuai dengan peruntukan lokasi/kawasan yang diatur dalam RTRW, RDTR, RTRK dan/atau RTBL.
- (2) Setiap pihak yang memerlukan, berhak mendapatkan keterangan secara terbuka melalui dinas yang terkait tentang peruntukan lokasi/kawasan dan intensitas bangunan gedung pada lokasi/kawasan dan/atau ruang tempat bangunan yang akan dibangun.
- (3) Keterangan peruntukan dan intensitas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi :
  - a. Kepadatan bangunan;
  - b. Fungsi bangunan gedung yang diizinkan;
  - c. Ketinggian bangunan gedung yang diizinkan;
  - d. Garis sepadan bangunan;
  - e. Jumlah lantai (lapis) bangunan di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
  - f. Arahan Geometrik.
- (4) Keterangan peruntukan dan intensitas bangunan ini digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.
- (5) Dalam hal RTRW, RDTR, RTRK dan/atau peraturan bangunan setempat dan RTBL belum ditetapkan, maka Walikota dapat memberikan persetujuan membangun bangunan gedung dengan pertimbangan:
  - a. Persetujuan membangun tersebut bersifat sementara sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan tata ruang yang lebih makro, kaidah perencanaan kota dan penataan bangunan;
  - b. Walikota segera menyusun dan menetapkan RDTR, peraturan bangunan setempat dan RTBL berdasarkan RTRW;
  - c. Apabila persetujuan yang telah diberikan terdapat ketidaksesuaian dengan rencana tata ruang dan tata bangunan yang ditetapkan kemudian, maka perlu diadakan penyesuaian dengan resiko ditanggung oleh pemohon/pemilik bangunan;
- (6) Pembangunan bangunan gedung diatas jalan umum, saluran, atau sarana lain harus mendapatkan persetujuan Walikota dengan pertimbangan sebagai berikut:
  - a. Tidak bertentangan dengan rencana tata ruang dan tata bangunan daerah;
  - b. Tidak ...

- b. Tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang, maupun barang;
  - c. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawah dan/atau diatas tanah; dan
  - d. Tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya.
- (7) Pembangunan bangunan gedung dibawah tanah yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota perlu mendapatkan persetujuan Walikota dengan pertimbangan sebagai berikut:
- a. Tidak bertentangan dengan rencana tata ruang dan tata bangunan Daerah;
  - b. Tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - c. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawah tanah;
  - d. Penghawaan dan pencahayaan bangunan telah memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan; dan
  - e. Memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan.
- (8) Pembangunan bangunan gedung dibawah atau diatas air perlu mendapatkan persetujuan Walikota dengan pertimbangan sebagai berikut:
- a. Tidak bertentangan dengan rencana tata ruang dan tata bangunan daerah;
  - b. Tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
  - c. Tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
  - d. Tidak menimbulkan pencemaran; dan
  - e. Telah mempertimbangkan faktor keamanan, kenyamanan, kesehatan, dan aksesibilitas bagi pengguna bangunan.
- (9) Pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi perlu mendapatkan persetujuan Walikota dengan pertimbangan sebagai berikut:
- a. Tidak bertentangan dengan rencana tata ruang dan tata bangunan daerah;
  - b. Letak bangunan minimal 10 (sepuluh) meter diukur dari as (proyeksi) jalur tegangan tinggi terluar;

c. Letak ...

- c. Letak bangunan tidak boleh melebihi atau melampaui garis sudut  $45^{\circ}$  (empat puluh lima derajat) diukur dari as (proyeksi) jalur tegangan tinggi terluar; setelah mendapat pertimbangan teknis dari para ahli terkait.

#### Pasal 18

- (1) Bangunan gedung yang didirikan harus memenuhi persyaratan intensitas bangunan meliputi persyaratan kepadatan dan persyaratan ketinggian bangunan gedung berdasarkan RTRW, RDTR, RTBL, dan peraturan bangunan setempat.
- (2) Kepadatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), meliputi ketentuan tentang Koefisien Dasar Bangunan (KDB), yang dibedakan dalam tingkatan KDB padat, sedang, dan renggang.
- (3) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi ketentuan tentang Jumlah Lantai Bangunan (JLB), dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang dibedakan dalam tingkatan KLB tinggi, sedang, dan rendah.
- (4) Untuk bangunan yang ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilestarikan dapat menggunakan KDB dan KLB sebelumnya sepanjang tidak mengalami perubahan.
- (5) Persyaratan kinerja dari ketentuan kepadatan dan ketinggian bangunan ditentukan oleh:
  - a. kemampuannya dalam menjaga keseimbangan daya dukung lahan dan optimalnya intensitas pembangunan;
  - b. kemampuannya dalam mencerminkan keserasian bangunan dengan lingkungan;
  - c. kemampuannya dalam menjamin kesehatan dan kenyamanan pengguna serta masyarakat.
- (6) Walikota, dapat memberikan kelonggaran atau pembatasan terhadap ketentuan kepadatan, ketinggian bangunan dan ketentuan tata bangunan lainnya untuk suatu kawasan atau lingkungan tertentu, seperti kawasan wisata, pelestarian, perkantoran, perdagangan dan lain lain, dengan pertimbangan kepentingan umum dengan tetap memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan.
- (7) Ketinggian bangunan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat ditetapkan 1,5 kali jarak antara garis-garis sempadan bangunan yang berhadapan pada jalan yang bersangkutan.

(8) Ketinggian ...

- (8) Ketinggian bangunan pada kawasan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (9) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dan ayat (6) tidak diperkenankan mengganggu lalu-lintas udara.

#### Pasal 19

- (1) Penetapan besarnya kepadatan dan ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 18 ayat (2) dan ayat (3) ditetapkan dengan mempertimbangkan perkembangan kota, kebijaksanaan intensitas pembangunan, daya dukung lahan/ lingkungan, serta keseimbangan dan keserasian lingkungan.
- (2) Dalam hal KDB dan JLB/KLB belum ditetapkan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau peraturan bangunan setempat, maka Walikota dapat menetapkan berdasarkan berbagai pertimbangan dan setelah mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.
- (3) Ketentuan besarnya KDB dan KLB dapat diperbarui sejalan dengan pertimbangan perkembangan kota, kebijaksanaan intensitas pembangunan, daya dukung lahan/lingkungan, dan setelah mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.
- (4) Walikota dapat menetapkan rencana perpetakan dalam suatu kawasan/lingkungan atas pertimbangan kepentingan umum dan ketertiban pembangunan, dengan persyaratan :
  - a. setiap bangunan yang didirikan harus sesuai dengan rencana perpetakan yang telah diatur di dalam rencana tata ruang;
  - b. apabila perpetakan tidak ditetapkan, maka KDB dan KLB diperhitungkan berdasarkan luas tanah di belakang GSJ yang dimiliki;
  - c. untuk persil-persil sudut bilamana sudut persil tersebut dilengkungkan, untuk memudahkan lalu lintas, maka lebar dan panjang persil tersebut diukur dari titik pertemuan garis perpanjangan pada sudut tersebut dan luas persil diperhitungkan berdasarkan lebar dan panjangnya;
  - d. penggabungan atau pemecahan perpetakan dimungkinkan dengan ketentuan KDB dan KLB tidak dilampaui, dan dengan memperhitungkan keadaan lapangan, keserasian dan keamanan lingkungan serta memenuhi persyaratan teknis yang telah ditetapkan;
  - e. dimungkinkan adanya pemberian dan penerimaan besaran KDB/KLB di antara perpetakan yang berdekatan, dengan tetap menjaga keseimbangan daya dukung lahan dan keserasian lingkungan.

(5) Dalam ...

- (5) Dalam hal terdapat perpetakan tanah yang memberikan sebagian luas tanahnya untuk kepentingan umum, dapat diberikan kompensasi berupa penambahan besaran KDB dan KLB.
- (6) Penetapan besarnya KDB, JLB/KLB untuk pembangunan bangunan gedung di atas fasilitas umum adalah setelah mempertimbangkan keserasian, keseimbangan dan persyaratan teknis serta mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.

#### Pasal 20

- (1) Perhitungan luas lantai bangunan adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar.
- (2) Luas lantai ruangan beratap yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding yang tingginya lebih dari 1,20 (satu koma dua puluh) meter di atas lantai ruangan tersebut dihitung penuh 100 % (seratus prosen).
- (3) Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,20 (satu koma dua puluh) meter di atas lantai ruangan dihitung 50 % (lima puluh prosen), selama tidak melebihi 10 % (sepuluh prosen) dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan.
- (4) *Overstek* atap yang melebihi lebar 1,50 (satu koma lima puluh) meter maka luas mendatar kelebihanannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah.
- (5) Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 (satu koma dua puluh) meter di atas lantai teras tidak diperhitungkan sebagai luas lantai.
- (6) Luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB, asal tidak melebihi 50 % (lima puluh prosen) dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50 % (lima puluh prosen) terhadap KLB.
- (7) Ram dan tangga terbuka dihitung 50 % (lima puluh prosen), selama tidak melebihi 10 % (sepuluh prosen) dari luas lantai dasar yang diperkenankan.
- (8) Dalam perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang dibelakang GSJ.
- (9) Batasan perhitungan luas ruang bawah tanah ditetapkan oleh Walikota dengan pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan, dan pendapat teknis para ahli terkait.

(10) Untuk ...

- (10) Untuk pembangunan yang berskala kawasan (*superblock*), perhitungan KDB dan KLB adalah dihitung terhadap total seluruh lantai dasar bangunan, dan total keseluruhan luas lantai bangunan dalam kawasan tersebut terhadap total keseluruhan luas kawasan.
- (11) *Mezanin* yang luasnya melebihi 50 % (lima puluh prosen) dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.

#### Pasal 21

- (1) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) diukur dari permukaan tanah setempat dengan mempertimbangkan  $\pm 0,00$  (nol koma nol) jalan.
- (2) Tinggi lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 (satu koma dua puluh) meter di atas titik tertinggi permukaan pekarangan atau diatas titik tertinggi permukaan jalan, kecuali untuk bangunan yang dilestarikan.

#### Pasal 22

Bangunan rumah tinggal tunggal dan deret, tinggi puncak atap bangunan maksimal 15 (lima belas) meter dari permukaan tanah tempat bangunan tersebut berdiri dengan tetap mempertimbangkan KLB pada lokasi tersebut.

#### Pasal 23

- (1) Ketinggian bangunan gedung dan bangun-bangunan pada kawasan keselamatan penerbangan harus memenuhi persyaratan Batas-batas Keselamatan Operasi Penerbangan (BKOP).
- (2) Ketinggian bangunan gedung dan bangun-bangunan tidak diperkenankan mengganggu jaringan telekomunikasi.
- (3) Ketinggian bangunan gedung dan bangun-bangunan tidak diperkenankan mengganggu jaringan listrik.

#### Pasal 24

- (1) Tinggi ruang dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya maksimum 5 (lima) meter.
- (2) Perhitungan ...

- (2) Perhitungan ketinggian bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 (lima) meter, maka ketinggian bangunan dianggap sebagai dua lantai, kecuali untuk penggunaan ruang lobby, atau ruang pertemuan dalam bangunan komersial (antara lain hotel, perkantoran, dan pertokoan).
- (3) Tinggi ruang pada bangunan tempat ibadah, gedung pertemuan, gedung pertunjukan, gedung sekolah, bangunan monumental, gedung olah raga, bangunan serba guna dan bangunan gedung sejenis lainnya dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Pasal 25

- (1) GSB ditetapkan dalam RDTR, RTRK, RTBL dan/atau peraturan bangunan setempat.
- (2) Setiap pembangunan atau pemanfaatan gedung sebagian atau seluruh dari suatu bangunan tidak boleh melanggar GSB yang telah ditetapkan.
- (3) Penetapan GSB sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) meliputi garis-garis sempadan muka bangunan, garis sempadan samping kiri dan kanan serta belakang bangunan terhadap batas persil, garis sempadan pagar, garis sempadan loteng, garis sempadan podium, garis sempadan menara, begitu pula garis-garis sempadan untuk sungai, danau, jaringan umum dan lapangan umum.
- (4) Penetapan GSB sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan serta ketinggian bangunan.
- (5) Pada daerah intensitas bangunan padat/rapat, maka garis sempadan samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan:
  - a. bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan;
  - b. struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) centimeter kearah dalam dari batas pekarangan, kecuali untuk bangunan rumah tinggal;
  - c. untuk perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan di sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terdahulu;
  - d. pada bangunan rumah tinggal rapat tidak terdapat jarak bebas samping, sedangkan jarak bebas belakang ditentukan minimal setengah dari besarnya garis sempadan muka bangunan.

(6) Dalam ...



- (6) Dalam hal GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, maka Walikota dapat menetapkan GSB yang bersifat sementara untuk lokasi tersebut pada setiap permohonan perizinan mendirikan bangunan.
- (7) Pada suatu kawasan/lingkungan yang terdiri dari beberapa klas bangunan dan di dalam kawasan peruntukan campuran, untuk tiap-tiap klas bangunan dapat ditetapkan garis-garis sempadannya masing-masing.
- (8) Untuk bangunan yang digunakan sebagai tempat penyimpanan bahan-bahan/benda-benda yang mudah terbakar dan/atau bahan berbahaya, maka Walikota dapat menetapkan syarat-syarat lebih lanjut mengenai jarak-jarak yang harus dipatuhi, diluar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (9) Ketentuan besarnya GSB dapat diperbarui dengan pertimbangan perkembangan kota, kepentingan umum, keserasian dengan lingkungan, maupun pertimbangan lain dengan mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.

#### Pasal 26

- (1) Pada daerah intensitas bangunan rendah/renggang, maka jarak bebas samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan :
  - a. jarak bebas samping dan jarak bebas belakang ditetapkan minimum 4 (empat) meter pada lantai dasar, dan pada setiap penambahan lantai/tingkat bangunan, jarak bebas di atasnya ditambah 0,50 (nol koma lima puluh) meter dari jarak bebas lantai di bawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,5 (dua belas koma lima) meter, kecuali untuk bangunan rumah tinggal, sedangkan untuk bangunan gudang serta industri dapat diatur tersendiri;
  - b. sisi bangunan yang didirikan harus mempunyai jarak bebas yang tidak dibangun pada kedua sisi samping kiri dan kanan serta bagian belakang yang berbatasan dengan pekarangan.
- (2) Pada bangunan rapat setiap kelipatan maksimal 15 (lima belas) meter ke arah dalam harus disediakan ruang terbuka untuk penghawaan dan pencahayaan alami dengan luas sekurang-kurangnya 2 m x 3 m (dua meter kali tiga meter) dan tetap memenuhi KDB setempat.
- (3) Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun.
- (4) Jarak bebas antara dua bangunan dalam suatu tapak diatur sebagai berikut:
  - a. dalam ...

- a. dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut minimal dua kali jarak bebas yang ditetapkan;
- b. dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka dan/atau berlubang, maka jarak antara dinding tersebut minimal satu kali jarak bebas yang ditetapkan;
- c. dalam hal kedua-duanya memiliki bidang tertutup yang saling berhadapan, maka jarak dinding terluar minimal setengah kali jarak bebas yang ditetapkan.

#### Pasal 27

- (1) Walikota dapat menetapkan tatacara pemisahan halaman muka suatu bangunan dari jalan, dengan memperhatikan keamanan, kenyamanan, serta keserasian lingkungan.
- (2) Untuk sepanjang jalan atau kawasan tertentu, Walikota dapat menerapkan desain standar pemisah halaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Dalam hal yang khusus Walikota dapat memberikan pembebasan dari ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), setelah mempertimbangkan hal teknis terkait.
- (4) Dalam hal pemisah berbentuk pagar, maka tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 1,50 (satu koma lima puluh) meter di atas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2 (dua) meter di atas permukaan tanah pekarangan.
- (5) Pagar sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 (satu) meter di atas permukaan tanah pekarangan.
- (6) Pagar pemisah disepanjang jalan-jalan umum tidak diperkenankan menggunakan kawat berduri.
- (7) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 (tiga) meter di atas permukaan tanah pekarangan, dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat tembok maksimal 7 (tujuh) meter dari permukaan tanah pekarangan, atau ditetapkan lebih rendah setelah mempertimbangkan kenyamanan dan kesehatan lingkungan.

(8) Antara ...

- (8) Antara halaman belakang dan jalur-jalur jaringan umum kota harus diadakan pemagaran. Pada pemagaran ini tidak boleh diadakan pintu-pintu masuk dan/atau keluar kecuali jika jalur-jalur jaringan umum kota direncanakan sebagai jalur jalan atau gang belakang untuk umum.
- (9) Walikota berwenang untuk menetapkan syarat-syarat lebih lanjut yang berkaitan dengan desain dan spesifikasi teknis pemisah di sepanjang halaman depan, samping, dan belakang bangunan.

#### Pasal 28

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

#### Pasal 29

- (1) Setiap bangun-bangunan baik pada bangunan gedung atau pekarangan tidak boleh mengganggu arsitektur bangunan gedung dan lingkungan.
- (2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur lingkungan yang ada di sekitarnya, atau yang mampu sebagai pedoman arsitektur atau panutan bagi lingkungannya.
- (3) Bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.
- (4) Bangunan gedung yang didirikan pada kawasan cagar budaya atau bangunan yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, dirancang dengan mempertimbangkan ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam peraturan daerah tentang pengelolaan bangunan dan kawasan cagar budaya.
- (5) Bentuk bangunan gedung sesuai kondisi daerahnya harus dirancang dengan mempertimbangkan kestabilan struktur dan ketahanannya terhadap gempa.
- (6) Bentuk bangunan gedung harus dirancang sedemikian rupa sehingga setiap ruang-dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami.

(7) Untuk ...

- (7) Untuk bangunan dengan lantai banyak, kulit atau selubung bangunan harus memenuhi persyaratan konservasi energi.
- (8) Pada lokasi-lokasi tertentu Walikota dapat menetapkan secara khusus arahan rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (9) Ketentuan tentang bangun-bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

#### Pasal 30

Tata ruang dalam pada bangunan gedung selain rumah tinggal harus mempertimbangkan fungsi ruang, efisiensi dan efektivitas ruang, serta ketentuan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

#### Pasal 31

- (1) Bangunan tempat tinggal mempertimbangkan ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan pribadi, kegiatan keluarga/bersama dan kegiatan pelayanan.
- (2) Bangunan yang berfungsi sebagai rumah tinggal susun dan apartemen sekurang-kurang memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan hunian, kegiatan umum dan pelayanan.
- (3) Bangunan perkantoran sekurang-kurangnya memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan kerja, ruang umum dan ruang pelayanan.
- (4) Bangunan pertokoan atau perbelanjaan sekurang-kurang memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan toko, kegiatan umum dan pelayanan.
- (5) Bangunan gedung perhotelan sekurang-kurang memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan perhotelan, kegiatan umum dan pelayanan.
- (6) Bangunan gudang sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan kamar mandi dan kakus serta ruang kebutuhan karyawan.
- (7) Bangunan pabrik sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan kakus, ruang ganti pakaian karyawan, ruang makan, ruang istirahat, serta ruang pelayanan kesehatan yang memadai.
- (8) Bangunan Pelayanan Kesehatan sekurang-kurangnya harus memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan pemberian pelayanan.

(9) Tata ...

- (9) Tata ruang dalam untuk bangunan tempat ibadah, bangunan monumental, gedung serbaguna, gedung pertemuan, gedung pertunjukan, gedung sekolah, gedung olah raga, serta gedung sejenis lainnya diatur secara khusus.
- (10) Penempatan fasilitas kamar mandi dan kakus untuk pria dan wanita harus terpisah.
- (11) Ruang rongga atap hanya dapat diizinkan apabila penggunaannya tidak menyimpang dari fungsi utama bangunan serta memperhatikan segi kesehatan, keamanan dan keselamatan bangunan dan lingkungan.
- (12) Ruang rongga atap dilarang dipergunakan sebagai dapur atau kegiatan lain yang potensial menimbulkan kecelakaan/kebakaran.
- (13) Pada ruang yang penggunaannya menghasilkan asap dan/atau gas, harus disediakan lobang hawa dan/atau cerobong hawa secukupnya, kecuali menggunakan alat bantu mekanis.
- (14) Cerobong asap dan/atau gas harus dirancang memenuhi persyaratan pencegahan kebakaran.

#### Pasal 32

- (1) Penempatan dinding-dinding penyekat dan lubang-lubang pintu/jendela diusahakan sedapat mungkin simetris terhadap sumbu-sumbu denah bangunan mengantisipasi terjadinya kerusakan akibat gempa.
- (2) Bangunan atau bagian bangunan yang mengalami perubahan perbaikan, perluasan, penambahan, tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi/penggunaan utama, karakter arsitektur bangunan dan bagian-bagian bangunan serta tidak boleh mengurangi atau mengganggu fungsi sarana jalan keluar/masuk.
- (3) Ruang penunjang dapat ditambahkan dengan tujuan memenuhi kebutuhan kegiatan bangunan, sepanjang tidak menyimpang dari penggunaan utama bangunan.
- (4) Ruang utilitas di atas atap plat dak, hanya dapat dibangun apabila digunakan sebagai ruangan untuk melindungi alat-alat mekanikal, elektrik, tangki air, cerobong (saf) dan fungsi lain sebagai ruang pelengkap bangunan.
- (5) Pada bangunan tertentu dapat dibangun landasan helikopter (helipad) selama memenuhi keandalan bangunan gedung.

(6) Bagian ...

- (6) Bagian atas bangunan gedung yang digunakan sebagai landasan helikopter (helipad) minimal berukuran 7 m x 7 m (tujuh meter kali tujuh meter), dengan ruang bebas sekeliling landasan rata-rata 5 (lima) meter, atau sesuai yang ditentukan oleh instansi berwenang.
- (7) Dalam hal Ruang utilitas sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) yang luasnya melebihi 50 % (lima puluh prosen) dari luas lantai dasar, dianggap sebagai lantai penuh.
- (8) Dalam hal Ruang utilitas sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) yang luasnya kurang dari 50% (lima puluh prosen) dari luas lantai dasar, diperhitungkan hanya seluas lantai yang digunakan.

### Pasal 33

Setiap Bangunan Gedung harus mempertimbangkan keseimbangan, keserasian dan keselarasan dengan lingkungan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.

### Pasal 34

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan Koefisien Dasar Hijau (KDH) dan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP) sesuai dengan peruntukan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau peraturan setempat.
- (2) KDH minimal 10 % (sepuluh prosen) pada daerah sangat padat/ padat dan KDH ditetapkan meningkat setara dengan naiknya ketinggian bangunan dan berkurangnya kepadatan wilayah.
- (3) Ruang terbuka diantara garis pagar dan GSB diutamakan sebagai ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP).
- (4) Ruang terbuka hijau pekarangan sebanyak mungkin diperuntukkan bagi penghijauan/penanaman di atas tanah. Dengan demikian area parkir dengan lantai perkerasan masih tergolong RTHP sejauh ditanami pohon peneduh yang ditanam di atas tanah, tidak di dalam wadah/ kontainer yang kedap air.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dipertimbangkan dan disesuaikan untuk bangunan perumahan dan bangunan sosial dengan memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.

(6) Dalam ...

- (6) Dalam hal RTHP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan dalam rencana tata ruang dan tata bangunan, maka Walikota dapat menetapkan untuk lokasi/lingkungan yang terkait dengan setiap permohonan bangunan.
- (7) Untuk keperluan penyediaan RTHP yang memadai, lantai besmen pertama (B-1) tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan (di atas tanah) dan atap besmen kedua (B-2) yang di luar tapak bangunan harus berkedalaman sekurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah tempat penanaman.

#### Pasal 35

- (1) Daerah Hijau Bangunan (DHB) dapat berupa taman-atap (*roof-garden*) maupun penanaman pada sisi-sisi bangunan seperti pada balkon dan cara-cara perletakan tanaman lainnya pada dinding bangunan.
- (2) DHB merupakan bagian dari kewajiban pemohon bangunan untuk menyediakan RTHP, dengan ketentuan luas DHB diperhitungkan sebagai luas RTHP namun tidak lebih dari 25 % (dua puluh lima prosen) luas RTHP.

#### Pasal 36

- (1) Pemilihan dan penggunaan tanaman harus memperhitungkan karakter tanaman sampai pertumbuhannya optimal yang berkaitan dengan bahaya yang mungkin ditimbulkan, yaitu potensi bahaya yang terdapat pada jenis-jenis tertentu yang sistem perakarannya destruktif, batang dan cabangnya rapuh, mudah terbakar serta bagian-bagian lain yang berbahaya bagi kesehatan manusia.
- (2) Penempatan tanaman harus memperhitungkan pengaruh angin, air, kestabilan tanah/wadah sehingga memenuhi syarat-syarat keselamatan pemakai.
- (3) Untuk memenuhi fungsi ekologis khususnya di perkotaan, tanaman dengan struktur daun yang rapat besar seperti pohon menahun harus lebih diutamakan.
- (4) Untuk pelaksanaan kepentingan tersebut pada ayat (1) dan ayat (2), Walikota dapat membentuk tim penasehat untuk mengkaji rencana pemanfaatan jenis-jenis tanaman yang layak tanam di RTHP berikut standar perlakuannya yang memenuhi syarat keselamatan pemakai.

Pasal ...

## Pasal 37

- (1) Setiap bangunan gedung selain rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret sederhana harus menyediakan sistem sirkulasi dan fasilitas parkir secara proporsional dengan intensitas bangunan.
- (2) Sistem sirkulasi harus saling mendukung, antara sirkulasi eksternal dengan internal bangunan, serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.
- (3) Sirkulasi harus memberikan pencapaian yang mudah dan jelas, baik yang bersifat pelayanan publik maupun pribadi.
- (4) Sistem sirkulasi memperhatikan kepentingan bagi aksesibilitas pejalan kaki.
- (5) Sirkulasi harus memungkinkan adanya ruang gerak vertikal dan lebar jalan yang sesuai untuk pencapaian darurat oleh kendaraan pemadam kebakaran, dan kendaraan pelayanan lainnya.
- (6) Sirkulasi harus diberi perlengkapan seperti tanda penunjuk jalan, rambu-rambu, papan informasi sirkulasi, elemen pengarah sirkulasi (dapat berupa elemen perkerasan maupun tanaman), guna mendukung sistem sirkulasi yang jelas dan efisien serta memperhatikan unsur estetika.
- (7) Penataan pedestrian harus mampu merangsang terciptanya ruang yang layak digunakan/manusiawi, aman, nyaman, dan harus berorientasi pada kepentingan pejalan kaki.
- (8) Prasarana parkir untuk suatu rumah atau bangunan tidak diperkenankan mengganggu kelancaran lalu lintas, atau mengganggu lingkungan di sekitarnya.
- (9) Penyediaan parkir di pekarangan tidak boleh mengurangi daerah penghijauan yang telah ditetapkan.
- (10) Penataan parkir harus berorientasi kepada kepentingan pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas, dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan.
- (11) Luas, distribusi dan perletakan fasilitas parkir diupayakan tidak mengganggu kegiatan bangunan dan lingkungannya, serta disesuaikan dengan daya tampung lahan.

## Pasal 38

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu dan menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi dengan AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Setiap ...



- (2) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang menimbulkan dampak tidak penting terhadap lingkungan, atau secara teknologi sudah dapat dikelola dampak pentingnya diharuskan melakukan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) sesuai peraturan perundang-undangan.
- (3) Kegiatan yang diperkirakan mempunyai dampak penting terhadap lingkungan adalah apabila kegiatan tersebut antara lain berakibat :
  - a. menyebabkan perubahan pada sifat-sifat fisik dan/atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut peraturan perundang-undangan;
  - b. menyebabkan perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui, berdasarkan pertimbangan ilmiah;
  - c. merusak atau memusnahkan benda-benda dan bangunan peninggalan sejarah yang bernilai tinggi;
  - d. mengubah atau memodifikasi areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi, mengakibatkan/menimbulkan konflik atau kontroversi dengan masyarakat, dan/atau pemerintah.
- (4) Setiap kegiatan dalam bangunan gedung yang menghasilkan limbah atau buangan lainnya yang dapat menimbulkan pencemaran, limbah atau buangannya harus terlebih dahulu diolah dengan Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) sebelum dibuang ke saluran pembuangan umum.
- (5) Bangunan gedung yang menggunakan bahan kaca pantul pada tampak bangunannya, maka sinar yang dipantulkan tidak boleh melebihi 24 % (dua puluh empat prosen).

#### Pasal 39

Ketentuan lebih rinci tentang tata bangunan gedung diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

#### Paragraf 3

#### Persyaratan Keandalan Bangunan

#### Pasal 40

Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi Persyaratan keandalan bangunan Gedung yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan gedung.

Pasal ...

## Pasal 41

Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan keselamatan bangunan gedung meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan, persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran, dan persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan.

## Pasal 42

- (1) Setiap bangunan gedung, dari segi strukturnya harus memenuhi persyaratan kemampuan dalam memikul beban dan/atau kombinasi beban dan memenuhi persyaratan keselamatan serta memenuhi persyaratan kelayakan selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan teknis 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, angin, pengaruh korosi, jamur, dan serangga perusak.
- (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 sampai pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, sehingga apabila terjadi kerusakan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan upaya menyelamatkan diri dan evakuasi pengguna bangunan gedung.
- (5) Struktur bawah bangunan gedung harus mempunyai kemampuan menahan gaya pergerakan/pergeseran tanah.
- (6) Untuk menentukan tingkat keandalan struktur bangunan, harus dilakukan pemeriksaan keandalan bangunan secara berkala sesuai dengan ketentuan dalam Pedoman/Petunjuk Teknis Tata Cara Pemeriksaan Keandalan Bangunan Gedung.
- (7) Perbaikan atau perkuatan struktur bangunan harus dilakukan sesuai rekomendasi hasil pemeriksaan keandalan bangunan gedung, sehingga bangunan gedung selalu memenuhi persyaratan keselamatan struktur.

(8) Dalam ...

- (8) Dalam hal bangunan gedung sudah tidak laik fungsi, maka bangunan gedung harus dilakukan pembongkaran dan setiap pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dengan mempertimbangkan keselamatan masyarakat dan lingkungannya.

#### Pasal 43

- (1) Persyaratan-persyaratan perencanaan struktur yang harus dipenuhi dalam perencanaan adalah sebagai berikut :
- analisis struktur harus dilakukan dengan cara-cara mekanika teknik yang baku;
  - analisis dengan bantuan program komputer harus mencantumkan prinsip dari program yang digunakan serta harus ditunjukkan dengan jelas data masukan dan data keluaran;
  - percobaan model bila diperlukan untuk menunjang analisis teoritis;
  - analisis struktur harus dilakukan dengan model-model matematik yang mensimulasikan keadaan struktur yang sesungguhnya dilihat dari segi sifat mekanik bahan yaitu kekuatan dan kekakuan unsur-unsurnya.
- (2) Apabila cara perhitungan menyimpang dari tata cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib mengikuti persyaratan sebagai berikut :
- konstruksi yang dihasilkan dapat dibuktikan dengan perhitungan dan/atau percobaan cukup aman;
  - tanggung jawab atas penyimpangan dipikul oleh perencana dan pelaksana yang bersangkutan;
  - perhitungan dan/atau percobaan tersebut diajukan kepada tim yang ditunjuk oleh Dinas, yang terdiri dari ahli-ahli yang diberi wewenang menentukan segala keterangan dan cara-cara tersebut; dan
  - tim dapat meminta diadakannya percobaan ulang lanjutan atau tambahan laporan tim yang berisi syarat.
- (3) Analisis struktur harus dilakukan untuk memeriksa respon struktur terhadap beban-beban yang mungkin bekerja selama umur kelayakan struktur, termasuk beban tetap, beban sementara (angin, gempa) dan beban khusus.
- (4) Persyaratan-persyaratan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan Standar, Normalisasi Teknis serta peraturan perundang-undangan.

(5) Pengecualian ...

- (5) Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberlakukan bagi rumah sederhana dan bangunan lain yang strukturnya bersifat sederhana.
- (6) Perencanaan dan perhitungan struktur bangunan gedung mencakup :
  - a. konsep dasar;
  - b. penentuan data pokok;
  - c. analisis sistem pembebanan;
  - d. analisis struktur pokok dan pelengkap;
  - e. pendimensian bagian-bagian struktur pokok dan pelengkap; dan
  - f. analisis dan pendimensian pondasi yang didasarkan atas hasil penelitian tanah dan rekomendasi sistem pondasi.
- (7) Persyaratan-persyaratan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan Standar, Normalisasi Teknis serta peraturan perundang-undangan.
- (8) Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberlakukan bagi rumah sederhana dan bangunan lain yang strukturnya bersifat sederhana.

#### Pasal 44

- (1) Setiap perencanaan dan pelaksanaan pembangunan bangunan pada bagian struktur atas baik dinding atau atap dengan metoda kontruksi beton, baja, kayu, bambu maupun kontruksi lain dengan teknologi khusus harus memenuhi persyaratan kemampuan dalam memikul beban yang timbul akibat 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, angin, pengaruh korosi, jamur, dan serangga perusak.
- (2) Penentuan mengenai jenis, intensitas dan cara bekerjanya beban harus mengikuti Standar Teknis/SNI, Normalisasi dan/atau peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal masih ada persyaratan lainnya yang belum tertampung, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

#### Pasal 45

- (1) Perencanaan dan penentuan sistem pondasi bangunan, harus didasarkan atas analisa hasil penelitian tanah atau kondisi tanah pada lokasi tempat bangunan tersebut akan dibangun.

(2) Rencana ...

- (2) Rencana pondasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diperhitungkan agar aman terhadap bangunan sekitarnya.
- (3) Rencana pondasi harus diperhitungkan terhadap semua gaya baik dari struktur atas maupun beban lain yang dilimpahkan pada sistem pondasi tersebut, dan harus menjamin kestabilan berat bangunan terhadap berat sendiri, beban bangunan dan gaya-gaya luar, serta tidak melebihi daya dukung tanah dan penurunan yang diizinkan.
- (4) Percobaan pembebanan pada pondasi dalam harus dilakukan dengan berdasarkan tata cara yang lazim dan hasilnya harus dievaluasi oleh perencana ahli yang memiliki sertifikasi sesuai.

#### Pasal 46

- (1) Pada perencanaan pondasi dengan sistem yang baru atau belum lazim digunakan, maka kemampuan sistem tersebut dalam menerima beban-beban struktur di atasnya serta beban-beban lainnya harus dapat dibuktikan secara teknis dan dinyatakan layak setelah mendapat penilaian dari TABG.
- (2) Dalam hal perencanaan atau metode pelaksanaan menggunakan pondasi yang belum diatur dalam SNI dan/atau mempunyai paten dengan metode konstruksi yang belum dikenal, harus mempunyai sertifikat yang dikeluarkan instansi yang berwenang.
- (3) Dalam hal masih ada persyaratan lainnya yang belum tertampung, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

#### Pasal 47

- (1) Perencanaan basemen yang diperkirakan dapat menimbulkan kerusakan dan gangguan pada bangunan dan lingkungan sekitarnya harus dilengkapi perencanaan pengamanannya.
- (2) Pada bangunan dengan basemen dimana dasar galian lebih rendah dari muka air tanah, harus dilengkapi perencanaan penurunan muka air tanah dengan memperhatikan dampak lingkungan yang terjadi.

#### Pasal 48

- (1) Untuk menentukan tingkat keandalan struktur bangunan, harus dilakukan pemeriksaan keandalan bangunan secara berkala sesuai dengan ketentuan dalam Pedoman/Petunjuk Teknis Tata Cara Pemeriksaan Keandalan Bangunan Gedung.

(2) Pemeriksaan ...

- (2) Pemeriksaan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara berkala sesuai fungsi dan klasifikasi bangunan, dan harus dilakukan atau didampingi oleh ahli yang memiliki sertifikasi yang sesuai.
- (3) Perbaikan atau perkuatan struktur bangunan harus segera dilakukan sesuai rekomendasi hasil pemeriksaan keandalan bangunan gedung, sehingga bangunan gedung selalu memenuhi persyaratan keselamatan struktur.
- (4) Untuk mencegah terjadinya keruntuhan struktur yang tidak diharapkan, pemeriksaan keandalan bangunan harus dilakukan secara berkala sesuai dengan pedoman/petunjuk teknis yang berlaku.
- (5) Bahan struktur yang digunakan harus sudah memenuhi semua persyaratan keamanan, termasuk keselamatan terhadap lingkungan dan pengguna bangunan, serta sesuai standar teknis (SNI) yang terkait.
- (6) Bahan yang dibuat atau dicampurkan di lapangan, harus diproses sesuai dengan standar tata cara yang baku untuk keperluan yang dimaksud.
- (7) Bahan bangunan prefabrikasi harus dirancang sehingga memiliki sistem hubungan yang baik dan mampu mengembangkan kekuatan bahan-bahan yang dihubungkan, serta mampu bertahan terhadap gaya angkat pada saat pemasangan/pelaksanaan.
- (8) Dalam hal masih ada persyaratan lainnya yang belum diatur, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

#### Pasal 49

Setiap Bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang meliputi sistem penangkal pasif, sistem penangkal aktif, akses Jalan Keluar dan untuk Pemadaman Kebakaran, sistem pencahayaan darurat, tanda arah keluar/exit, sistem peringatan bahaya dan Manajemen Penanggulangan Kebakaran yang disesuaikan dengan fungsi, klasifikasi, kuantitas pengguna dan intensitas bangunan.

#### Pasal 50

- (1) Sistem penangkal pasif harus memenuhi persyaratan penerapan yang didasarkan pada fungsi/klasifikasi resiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.

(2) Sistem ...

- (2) Sistem penangkal pasif harus memenuhi: persyaratan kinerja, ketahanan api dan stabilitas, tipe konstruksi tahan api, tipe konstruksi yang diwajibkan, kompartemenisasi dan pemisahan, dan perlindungan pada bukaan.
- (3) Sistem penangkal pasif tersebut harus mengikuti standar, normalisasi teknis dan/atau peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam hal masih ada persyaratan lainnya yang belum diatur, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

#### Pasal 51

- (1) Sistem penangkal aktif harus memenuhi persyaratan penerapan yang didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (2) Sistem penangkal aktif meliputi :
  - a. Sistem Pemadam Kebakaran;
  - b. Sistem Deteksi & Alarm Kebakaran;
  - c. Sistem Pengendalian Asap Kebakaran; dan
  - d. Pusat Pengendali Kebakaran.
- (4) Sistem penangkal aktif tersebut harus mengikuti standar, normalisasi teknis dan/atau peraturan perundang-undangan.
- (5) Dalam hal masih ada persyaratan lainnya yang belum diatur, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

#### Pasal 52

- (1) Akses jalan keluar dan Pemadaman Kebakaran harus tersedia pada ruang dalam maupun luar bangunan gedung dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari bangunan gedung tersebut harus memenuhi persyaratan penerapan yang didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (2) Persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran tersebut harus mengikuti standar, normalisasi teknis dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Dalam hal masih terdapat persyaratan lainnya yang belum diatur, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

Pasal ...

## Pasal 53

- (1) Sistem pencahayaan darurat, tanda arah keluar, dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan yang jelas bagi pengguna bangunan gedung dalam menyelamatkan diri, yang meliputi :
  - a. Sistem pencahayaan darurat;
  - b. Tanda arah keluar; dan
  - a. Sistem Peringatan Bahaya.
- (2) Persyaratan Pencahayaan darurat, tanda arah keluar, dan sistem peringatan bahaya dalam gedung tersebut harus mengikuti standar, normalisasi teknis dan/atau peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal masih terdapat persyaratan lainnya yang belum diatur, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

## Pasal 54

- (1) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, ketinggian dan dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.
- (2) Persyaratan dan tatacara unit manajemen kebakaran pada bangunan gedung tersebut harus mengikuti standar, normalisasi teknis dan/atau peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal masih ada persyaratan lainnya yang belum diatur, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

## Pasal 55

- (1) Sistem penangkal petir terhadap bangunan gedung secara efektif untuk melindungi bangunan gedung terhadap bahaya petir, dalam upaya untuk mengurangi risiko kerusakan terhadap bangunan gedung, perlengkapan bangunan lainnya termasuk jiwa manusia.
- (2) Sistem penangkal petir harus memperhatikan hal-hal yang meliputi perencanaan sistem penangkal petir, Instalasi Penangkal Petir, Pemeriksaan dan Pemeliharaan.
- (3) Persyaratan sistem penangkal petir pada bangunan gedung harus memenuhi standar, normalisasi teknis serta ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

(4) Dalam ...



- (4) Dalam hal masih ada persyaratan lainnya yang belum tertampung, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

#### Pasal 56

- (1) Sistem kelistrikan meliputi sumber daya listrik, panel hubung bagi, jaringan distribusi listrik, perlengkapan serta instalasi listrik untuk memenuhi kebutuhan bangunan gedung yang terjamin terhadap aspek keselamatan manusia dari bahaya listrik, keamanan instalasi listrik beserta perlengkapannya, keamanan gedung serta isinya dari bahaya kebakaran akibat listrik, dan perlindungan lingkungan.
- (2) Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan :
  - a. Perencanaan instalasi listrik;
  - b. Jaringan distribusi listrik;
  - c. Beban listrik;
  - d. Sumber daya listrik;
  - e. Transformator distribusi;
  - f. Pemeriksaan dan pengujian; dan
  - g. Pemeliharaan
- (3) Persyaratan sistem kelistrikan pada bangunan gedung harus memenuhi standar, normalisasi teknis serta peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam hal terdapat persyaratan teknis sistem kelistrikan lainnya yang belum diatur, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

#### Pasal 57

Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan kesehatan bangunan gedung yang meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

#### Pasal 58

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsi dan klasifikasi, luas dan tinggi ruang dan kuantitas penggunaanya.

(2) Bangunan ...

- (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.
- (3) Dalam hal ventilasi alami tidak mungkin dilaksanakan, maka diperlukan ventilasi mekanis seperti pada bangunan fasilitas tertentu yang memerlukan perlindungan dari udara luar dan pencemaran.
- (4) Persyaratan teknis sistem ventilasi pada bangunan gedung harus memenuhi standar, normalisasi teknis serta peraturan perundang-undangan.
- (5) Dalam hal terdapat persyaratan sistem penghawaan lainnya yang belum diatur, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

#### Pasal 59

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan sistem pencahayaan meliputi pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsi dan klasifikasi, luas dan tinggi ruang.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (3) Pencahayaan alami harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.
- (4) Pencahayaan buatan harus direncanakan berdasarkan tingkat kekuatan cahaya 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 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) Persyaratan ...

- (7) Persyaratan sistem pencahayaan pada bangunan gedung harus memenuhi standar, normalisasi teknis serta peraturan perundang-undangan.
- (8) Dalam hal terdapat persyaratan sistem pencahayaan lainnya yang belum diatur, atau yang belum mempunyai SNI, maka dapat digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

#### Pasal 60

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan Sistem air bersih yang dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih, kualitas air bersih, sistem distribusi, dan penampungannya.
- (2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai pedoman dan standar teknis dan standar mutu yang berlaku.
- (3) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.
- (4) Penampungan air bersih dalam bangunan gedung diupayakan sedemikian rupa agar menjamin kualitas air.
- (5) Penampungan air bersih harus memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (6) Kualitas air bersih harus sesuai dengan standar, peraturan perundang-undangan tentang baku mutu kualitas air bersih dan kesehatan.
- (7) Dalam hal masih ada persyaratan lainnya yang belum tertampung, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

#### Pasal 61

- (1) Sistem pembuangan air limbah dan/atau air kotor harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Pertimbangan jenis air limbah dan/atau air kotor diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan.
- (3) Pertimbangan tingkat bahaya air limbah dan/atau air kotor diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (4) Air limbah yang mengandung bahan berbahaya dan beracun tidak boleh digabung dengan air limbah domestik.
- (5) Air limbah yang berisi bahan berbahaya dan beracun (B3) harus diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(6) Air ...

- (6) Air limbah domestik sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (7) Persyaratan sistem air limbah pada harus memenuhi standar, normalisasi teknis serta peraturan perundang-undangan.
- (8) Dalam hal terdapat persyaratan sistem air limbah lainnya yang belum diatur, atau yang belum mempunyai SNI, maka dapat digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

#### Pasal 62

- (1) Sistem penyaluran air hujan 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 peraturan perundang-undangan.
- (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) Persyaratan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung harus memenuhi standar, normalisasi teknis serta peraturan perundang-undangan.
- (6) Dalam hal terdapat persyaratan sistem penyaluran air hujan lainnya yang belum diatur, atau yang belum mempunyai SNI, maka dapat digunakan standar baku.

#### Pasal 63

- (1) Setiap bangunan gedung harus dilengkapi fasilitas sanitasi yang meliputi Saluran Pembuangan Air Kotor, Tempat Sampah, Penampungan Sampah, dan/atau Pengolahan Sampah lokal.
- (2) Persyaratan Fasilitas Sanitasi pada Bangunan harus sesuai dengan standar teknis dan standar kesehatan serta peraturan perundang-undangan.
- (3) Sumber sampah padat permukiman berasal dari : perumahan, toko, ruko, pasar, sekolah, tempat ibadah, jalan, hotel, rumah makan dan fasilitas umum lainnya.

(4) Setiap ...

- (4) Setiap bangunan baru dan/atau perluasan bangunan dilengkapi dengan fasilitas pewadahan yang memadai, sehingga tidak mengganggu kesehatan dan kenyamanan bagi penghuni, masyarakat dan lingkungan sekitarnya.
- (5) Bagi pengembang perumahan, bangunan komersil wajib menyediakan wadah sampah, fasilitas pemilahan, alat pengumpul dan tempat penampungan sampah sementara, sedangkan pengangkutan dan pembuangan akhir sampah bergabung dengan sistem yang sudah ada.
- (6) Potensi reduksi sampah padat dapat dilakukan dengan mendaur ulang, memanfaatkan kembali beberapa jenis sampah seperti botol bekas, kertas, kertas koran, kardus, aluminium, kaleng, wadah plastik dan sebagainya.
- (7) Sampah padat kecuali sampah bahan berbahaya dan beracun (B3) yang berasal dari rumah sakit, laboratorium penelitian, atau fasilitas pelayanan kesehatan harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.
- (8) Limbah medis padat yang berupa bahan berbahaya dan beracun (B3) yang berasal dari rumah sakit, laboratorium penelitian, atau fasilitas pelayanan kesehatan harus dikelola sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (9) Dalam hal terdapat persyaratan lainnya yang diatur, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

#### Pasal 64

- (1) Sistem instalasi gas medik pada setiap bangunan yang berfungsi sebagai pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbarik, klinik bersalin. dan fasilitas pelayanan kesehatan lainnya harus memenuhi persyaratan system instalasi gas medik sesuai standar, normalisasi teknis serta peraturan perundang-undangan.
- (2) Sistem gas medik atau vakum meliputi semua sistem perpipaan untuk oksigen, nitrous oksida, udara tekan medik, karbon dioksida, helium, nitrogen, vakum medik untuk pembedahan, pembuangan sisa gas anestesi, dan campuran dari gas-gas tersebut. sistem layanan gas khusus atau vakum, hanya berlaku bagi gas tersebut.
- (3) Perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharaan sistem yang berkaitan dengan sistem perpipaan sentral gas medik dan sistem vakum medik harus mempertimbangkan Potensi bahaya kebakaran dan ledakan.

(4) Sistem ...

- (4) Sistem yang sudah ada yang tidak sepenuhnya memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) boleh tetap digunakan sepanjang pihak yang berwenang telah memastikan bahwa penggunaannya tidak membahayakan jiwa.
- (5) Lokasi untuk sistem pasokan sentral dan penyimpanan gas-gas medik harus memenuhi persyaratan berikut :
  - a. Dibangun dengan akses ke luar dan masuk lokasi untuk memindahkan silinder, peralatan, dan sebagainya;
  - b. Dijaga keamanannya dengan pintu atau gerbang yang dapat dikunci, atau diamankan dengan cara lain;
  - c. Harus dibangun dengan menggunakan bahan interior yang tidak dapat terbakar atau sulit terbakar, sehingga semua dinding, lantai, langit-langit dan pintu sekurang-kurangnya mempunyai tingkat ketahanan api;
  - d. Dilengkapi dengan rak, rantai, atau pengikat lainnya untuk mengamankan masing-masing silinder, baik yang terhubung maupun tidak terhubung, penuh atau kosong, agar tidak roboh;
  - e. Dipasok dengan daya listrik yang memenuhi persyaratan sistem kelistrikan esensial;
  - f. Apabila disediakan rak, lemari, dan penyangga, harus dibuat dari bahan tidak dapat terbakar atau bahan sulit terbakar;
  - g. Persyaratan instalasi gas medik harus mengikuti Standar Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan; dan
  - h. Dalam hal masih terdapat persyaratan lainnya yang belum diatur, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

#### Pasal 65

- (1) Bahan bangunan gedung yang digunakan harus 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, 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 ...

- b. menghindari timbulnya efek peningkatan temperatur lingkungan di sekitarnya;
  - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi;
  - d. menggunakan bahan-bahan bangunan yang ramah lingkungan; dan
  - e. harus menggunakan bahan bangunan yang menunjang pelestarian lingkungan.
- (4) Dalam hal terdapat persyaratan lainnya yang belum diatur, atau yang belum mempunyai SNI, maka dapat digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

#### Pasal 66

- (1) Setiap bangunan yang dibangun dan/atau difungsikan harus mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan di sekitar bangunan.
- (2) Kenyamanan bangunan gedung meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kenyamanan kondisi udara dalam ruang, kenyamanan pandangan (visual), serta kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan.

#### Pasal 67

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung maka tata letak ruang harus mempertimbangkan :
  - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang, di dalam bangunan gedung; dan
  - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (2) Tata letak ruang harus mempertimbangkan :
  - a. fungsi ruang, aksesibilitas kedalam ruang dan keterkaitan dengan fungsi ruang-ruang lainnya jumlah pengguna di dalam bangunan gedung;
  - b. sirkulasi antar ruang horizontal dan vertikal; dan
  - c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Penentuan tata letak ruang juga mempertimbangkan penggunaan ruang ditinjau dari tingkat kepentingan publik, atau pribadi, dan efisiensi pencapaian ruang.
- (4) Dalam hal masih terdapat persyaratan lainnya yang belum diatur, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

Pasal ...

## Pasal 68

- (1) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus mempertimbangkan kondisi dan kelembaban udara dalam ruang yang dapat memberikan kenyamanan bagi penggunanya sesuai dengan fungsi bangunan gedung/ruang.
- (2) Untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban udara di dalam ruangan dapat dilakukan dengan alat pengkondisian udara yang mempertimbangkan :
  - a. fungsi bangunan gedung/ruang, jumlah pengguna, letak geografis, orientasi bangunan, volume ruang, jenis peralatan, dan penggunaan bahan bangunan;
  - b. kemudahan pemeliharaan dan perawatan; dan
  - c. prinsip-prinsip penghematan energi dan ramah lingkungan.
- (3) Persyaratan kenyamanan temperatur udara dalam ruang harus mengikut standar, normalisasi serta peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam hal masih ada persyaratan lainnya yang belum tertampung, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

## Pasal 69

- (1) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus mempertimbangkan terwujudnya kenyamanan pandangan baik dari dalam ke luar bangunan maupun dari luar bangunan ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (2) Dalam memenuhi terwujudnya kenyamanan pandangan dari luar bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan :
  - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan;
  - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan RTH.
- (3) Dalam memenuhi terwujudnya kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan harus mempertimbangkan :
  - a. rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung;
  - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitarnya; dan
  - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.

(4) Untuk ...



- (4) Untuk kenyamanan pandangan pada bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis, yaitu Standar kenyamanan pandangan pada bangunan gedung, normalisasi dan/atau peraturan perundang-undangan.
- (5) Dalam hal terdapat persyaratan lainnya yang belum diatur, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

#### Pasal 70

- (1) Kenyamanan terhadap getaran adalah suatu keadaan dengan tingkat getaran yang tidak menimbulkan gangguan bagi kesehatan dan kenyamanan seseorang dalam melakukan kegiatannya yang direspon dalam bentuk keluhan, yaitu dapat berupa getaran kejut, getaran mekanik atau seismik baik yang berasal dari dalam bangunan maupun dari luar bangunan.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pemanfaatan bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pengguna terhadap getaran yang ditimbulkan oleh kegiatan yang berada pada lingkungan dan/atau pada bangunan gedung dan/atau pada lingkungan dan/atau pada bangunan gedung lain di sekitarnya.
- (3) Penggunaan peralatan dan/atau teknologi yang menimbulkan getaran harus mempertimbangkan kenyamanan pengguna dan lingkungan sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang bersangkutan.
- (4) Setiap bangunan gedung harus mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran sesuai persyaratan teknis dan Standar tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung.
- (5) Dalam hal masih ada persyaratan lainnya yang belum tertampung, atau yang belum mempunyai SNI.

#### Pasal 71

- (1) Kenyamanan terhadap kebisingan adalah keadaan dengan tingkat kebisingan yang tidak menimbulkan gangguan pendengaran, kesehatan, dan kenyamanan bagi seseorang dalam melakukan kegiatan akibat kegiatan dari dalam maupun luar bangunan.
- (2) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kenyamanan terhadap kebisingan yang ditimbulkan oleh kegiatan yang berada dalam bangunan terhadap lingkungan dan/atau pada bangunan gedung lain di sekitarnya.

(3) Setiap ...

- (3) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pengguna pada ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung terhadap gangguan kebisingan yang ditimbulkan oleh kegiatan pada ruang-ruang lainnya dan/atau oleh lingkungan dan/atau bangunan gedung lain di sekitarnya.
- (4) Arsitektur bangunan gedung dan/atau ruang-ruang dalam bangunan gedung, serta penggunaan peralatan dan/atau bahan harus dirancang untuk mewujudkan tingkat kenyamanan yang diinginkan dalam menanggulangi gangguan kebisingan dan harus tetap mempertimbangkan pemenuhan terhadap persyaratan keselamatan, kesehatan, dan kemudahan sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang bersangkutan.
- (5) Setiap bangunan gedung harus meminimalkan kebisingan yang ditimbulkan sampai dengan tingkat yang diizinkan akibat dari kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap bangunan gedung yang telah ada.
- (6) Setiap perancangan bangunan gedung harus mempertimbangan :
  - a. Bahan bangunan dan pelayanan yang digunakan di tempat ini;
  - b. Komponen bangunan yang dapat menahan kebisingan eksternal ke dalam dan/atau keluar bangunan;
  - c. Komponen bangunan yang dapat mencegah kebisingan di dalam bangunan;
  - d. Tingkat bunyi perancangan dan kualitas yang diharapkan.
- (7) Untuk kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung, maka bangunan gedung harus memenuhi standar tata cara perencanaan kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung.
- (8) Dalam hal masih terdapat persyaratan lainnya yang belum diatur, atau yang belum mempunyai SNI, maka dapat digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis

#### Pasal 72

Setiap bangunan selain rumah tinggal tunggal, deret sederhana harus memenuhi persyaratan kemudahan meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan fasilitas prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal ...

## Pasal 73

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman bagi semua orang, termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal antarruang-dalam bangunan gedung, akses evakuasi bagi semua orang termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut.
- (4) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu atau koridor antar ruang.
- (5) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.

## Pasal 74

- (1) Setiap Bangunan gedung umum bertingkat yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya harus menyediakan sarana hubungan vertikal antarlantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa tersedianya tangga, ram, lif, tangga berjalan/eskalator, dan/atau lantai berjalan/travelator bagi semua orang, termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- (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 75

- (1) Jarak antara landasan tangga (*bordes*) sampai landasan berikut pada suatu tangga, tidak boleh lebih dari 3,60 (tiga koma enam puluh) meter, yang diukur secara vertikal.
- (2) Setiap tangga harus mempunyai ruang bebas vertikal (*head room*) minimal 2 (dua) meter yang diukur dari lantai injakan sampai pada ambang bawah struktur di atasnya.

(3) Jumlah ...

- (3) Jumlah anak tangga dari lantai sampai bordes atau sebaliknya minimal 3 (tiga) buah dan maksimal 18 (delapan belas) buah.
- (4) Lebar tangga pada rumah tinggal minimal 60 cm (enam puluh) sentimeter sedang untuk bangunan lainnya minimal 1 (satu) meter.
- (5) Apabila lebar tangga melebihi 1,80 (satu koma delapan puluh) meter, maka harus ditambah pegangan tangga pada setiap jarak minimal 1 (satu) meter atau maksimal 1,80 (satu koma delapan puluh) meter.
- (6) Kemiringan tangga pada rumah tinggal tidak boleh melebihi sudut  $34^{\circ}$  (tiga puluh empat derajat).
- (7) Tangga melingkar (tangga silinder) dapat digunakan pada rumah tinggal dan apabila digunakan sebagai jalan keluar, maka lantai yang dilayani maksimal  $36 \text{ m}^2$  (tiga puluh enam meter persegi).
- (8) Tangga tegak (*ladder*) hanya dapat digunakan sebagai sarana pencapaian ke atas atau ke bawah untuk keperluan pemeliharaan dan perawatan (kegiatan temporer).

#### Pasal 76

- (1) Persyaratan lebar ram ditetapkan sesuai dengan kebutuhan.
- (2) Kemiringan ram untuk sarana jalan keluar tidak boleh lebih dari 1 (satu) berbanding 12 (dua belas), dan untuk penggunaan lain dapat lebih curam dengan perbandingan 1 (satu) berbanding 8 (delapan).
- (3) Pada setiap panjang ram maksimal 15 (lima belas) meter harus disediakan landasan (*bordes*) dengan minimal panjang 3 (tiga) meter.
- (4) Permukaan lantai ram harus diberi lapisan kasar atau bahan anti slip.

#### Pasal 77

- (1) Kemiringan ram lurus bagi jalan kendaraan pada bangunan parkir, maka perbandingan tinggi dan panjangnya harus membentuk kemiringan maksimal 1 (satu) berbanding 7 (tujuh).
- (2) Apabila lantai parkir mempunyai sudut kemiringan, maka sudut kemiringan tersebut maksimal 1 (satu) berbanding 20 (dua puluh).

#### Pasal 78

- (1) Pada ram melingkar jalan satu arah, lebar jalan minimal 3,65 (tiga koma enam puluh lima) meter dan untuk jalan dua arah, lebar jalan minimal 7 (tujuh) meter dengan pembatasan jalan lebar 50 (lima puluh) sentimeter tinggi minimal 10 (sepuluh) sentimeter.

(2) Jari ...

- (2) Jari-jari ram melingkar minimal 9 (sembilan) meter dihitung dari as jalan terdekat.
- (3) Setiap jalan pada ram melingkar harus mempunyai ruang bebas 60 (enam puluh) sentimeter terhadap struktur bangunan.
- (4) Bangunan parkir yang menggunakan ram melingkar, diperkenankan maksimal 5 (lima) lantai atau kapasitas penampungan sebanyak 500 (lima ratus) sampai dengan 600 (enam ratus) mobil, kecuali apabila menggunakan ram lurus dan pada dinding pembatas ram terluar harus menggunakan penguatan struktur.

#### Pasal 79

- (1) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 4 (empat) lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lif.
- (2) Jumlah, kapasitas, dan spesifikasi lif 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 lif harus tersedia lif kebakaran yang dimulai dari lantai dasar bangunan (*ground floor*).
- (4) Lif kebakaran dapat berupa lif khusus kebakaran atau lif penumpang biasa atau lif barang yang dapat diatur pengoperasiannya sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran.
- (5) Struktur dan material lif harus selalu dalam keadaan kuat, tidak cacat dan memenuhi syarat-syarat keselamatan dan keamanan.
- (6) Sumber daya listrik untuk lif kebakaran harus direncanakan dari dua sumber yang berbeda.

#### Pasal 80

- (1) Setiap bangunan gedung, selain rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi bagi semua orang termasuk penyandang cacat dan lanjut usia yang meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi yang dapat menjamin pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi dari dalam bangunan gedung secara aman apabila terjadi bencana atau keadaan darurat.

Pasal ...

- (2) Pada rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana dapat disediakan sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi bagi semua orang termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.

#### Pasal 81

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung, guna memberikan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung untuk beraktivitas di dalamnya meliputi: ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
  - a. sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
  - b. sarana transportasi vertikal dan horizontal;
  - c. sarana tata udara;
  - d. sarana untuk fasilitas penyandang cacat; dan
  - e. sarana penyelamatan.
- (3) Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.
- (4) Persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung harus mengikuti standar, normalisasi serta peraturan perundang-undangan.
- (5) Dalam hal masih terdapat persyaratan lainnya yang belum diatur, atau yang belum mempunyai SNI, maka dapat digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

#### Pasal 82

- (1) Setiap bangunan gedung yang bersifat umum, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat dan lanjut usia masuk dan keluar, ke, dan dari bangunan gedung serta beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman dan mandiri.
- (2) Fasilitas dan aksesibilitas meliputi toilet, tempat parkir, telepon umum, jalur pemandu, rambu dan marka, pintu, ram, tangga, dan lif bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

(3) Penyediaan ...

- (3) Penyediaan area parkir bagi penyandang cacat dan lanjut usia harus dekat dengan jalur aksesibilitas serta memungkinkan naik turunnya kursi roda.
- (4) Pintu pagar dan pintu akses ke dalam bangunan gedung harus mudah dibuka dan ditutup oleh penyandang cacat dan lanjut usia secara mandiri.
- (5) Kemiringan, lebar ram, dan *bordes* tempat manuver kursi roda bagi penyandang cacat dan tangga/trap bagi lanjut usia, harus memberikan keamanan dan kenyamanan dengan dilengkapi pegangan rambatan dan pencahayaan yang cukup.
- (6) Bila bangunan gedung tidak dilengkapi dengan lif khusus bagi penyandang cacat, maka lif orang/barang harus dapat digunakan oleh penyandang cacat dan lanjut usia.
- (7) Bila bangunan gedung tidak dilengkapi dengan lif, maka harus disediakan sarana lain yang memungkinkan penyandang cacat dan lanjut usia untuk mencapai lantai yang dituju.
- (8) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas disesuaikan dengan fungsi, luas, dan ketinggian bangunan gedung.

#### Pasal 83

Ketentuan lebih rinci mengenai keandalan bangunan gedung diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

### BAB V

#### PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

##### Bagian Pertama

##### Pembangunan

#### Pasal 84

- (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 ...

## Paragraf 1

## Perencanaan Teknis

## Pasal 85

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50 (lima puluh) meter persegi dapat dilakukan oleh ahli yang tidak memiliki sertifikat.
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan 2 (dua) lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli dan telah memiliki kualifikasi bekerja perencanaan.
- (3) Perencanaan bangunan lebih dari dua lantai, bangunan gedung umum, dan bangunan khusus harus dilakukan oleh badan hukum profesional atau perorangan yang mempunyai kualifikasi sesuai bidangnya.
- (4) Perencana perorangan maupun pada badan hukum profesional, bertanggung jawab secara pribadi atas bangunan yang direncanakannya terhadap pemenuhan persyaratan teknis sesuai peraturan perundang-undangan.
- (5) Perencanaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) terdiri dari :
  - a. perencanaan arsitektur;
  - b. perencanaan konstruksi;
  - c. perencanaan instalasi dan perlengkapan bangunan gedung; dan
  - d. disertai dengan Rencana Kerja dan Syarat-syarat Pekerjaan (RKS).
- (6) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) tidak berlaku bagi perencanaan :
  - a. bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan;
  - b. pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan, meliputi :
    1. memperbaiki bangunan dengan tidak merubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
    2. pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
    3. memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya;
    4. memperbaiki lubang cahaya/udara tidak lebih dari 1 (satu) meter persegi;
    5. membuat pemisah halaman tanpa konstruksi; dan
    6. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.

c. untuk ...



- c. untuk bangunan gedung yang ditetapkan sebagai bangunan yang dilestarikan, dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf b;
- d. setiap dokumen teknis hasil perancangan dan perencanaan harus ditandatangani oleh perancang atau perencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

#### Pasal 86

Orang yang ahli dan telah memiliki kualifikasi bekerja perencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (2) harus memiliki surat lisensi bekerja perencana sesuai bidangnya masing-masing tergantung klasifikasi bangunan yang akan dibangun, yaitu meliputi :

- a. perancang arsitektur bangunan;
- b. perencana struktur bangunan;
- c. perencana instalasi dan perlengkapan bangunan.

#### Pasal 87

Apabila terjadi penggantian orang yang ahli dan telah memiliki kualifikasi bekerja perencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (2), maka setiap dokumen teknis harus ditandatangani kembali oleh perancang atau perencana yang baru.

#### Pasal 88

- (1) Penggunaan bahan bangunan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri/setempat dengan kandungan lokal minimal 60 % (enam puluh prosen).
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya.
- (3) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam SNI.

#### Pasal 89

Dokumen teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (6) huruf d terdiri dari :

- a. Gambar rancangan dan rencana bangunan meliputi :
  - 1. gambar *site plan* (tata letak bangunan dan tanaman);
  - 2. gambar rancangan arsitektur;
  - 3. gambar ...

3. gambar dan perhitungan struktur;
  4. gambar dan perhitungan instalasi dan perlengkapan bangunan; dan
  5. gambar dan perhitungan lain yang ditetapkan.
- b. Gambar dan perhitungan struktur, instalasi dan perlengkapan bangunan harus sesuai dan tidak menyimpang dari gambar rancangan arsitektur;
- c. Rencana penggunaan bahan *finishing*, interior atau eksterior harus jelas letak, bentuk dan ukurannya sesuai dengan petunjuk teknis Dinas.

#### Pasal 90

Dalam perencanaan suatu bangunan gedung atau lingkungan bangunan gedung, harus dibuat perencanaan tapak menyeluruh yang mencakup rencana tata letak bangunan gedung, rencana sirkulasi kendaraan, orang dan barang, pola parkir, pola penghijauan, ruang terbuka, sarana dan prasarana lingkungan, dengan memperhatikan keserasian terhadap lingkungan dan sesuai dengan standar lingkungan yang ditetapkan.

#### Pasal 91

Tata letak bangunan gedung di dalam suatu tapak harus memenuhi ketentuan tentang jarak bebas, dengan memperhatikan jenis peruntukan dan ketinggian bangunan gedung, kondisi fisik (kemiringan lahan), zonasi (*block plan*), pola sirkulasi dan garis koordinasi antar bangunan gedung.

#### Paragraf 2

#### TABG

#### Pasal 92

- (1) TABG ditunjuk dan ditetapkan oleh Walikota.
- (2) Masa kerja TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 1 (satu) tahun, kecuali masa kerja TABG fungsi khusus diatur lebih lanjut oleh menteri.
- (3) Keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat *ad hoc*, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.

(4) Keanggotaan ...

- (4) Keanggotaan TABG 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 elektrik, pertamanan/lanskap, dan tata ruang dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

#### Pasal 93

- (1) Pertimbangan teknis TABG diperuntukkan bagi bangunan gedung pelayanan umum dan bangunan tertentu.
- (2) Pertimbangan teknis TABG sebagaimana dimaksud ayat (1) harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.
- (3) Pertimbangan teknis TABG berupa hasil pengkajian objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan unsur klasifikasi dari bangunan gedung, termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial, dan budaya.

#### Paragraf 3

#### Pelaksanaan Konstruksi

#### Pasal 94

- (1) Pelaksanaan kegiatan mendirikan bangunan gedung wajib mengikuti persyaratan yang tercantum dalam IMB.
- (2) Dalam pelaksanaan kegiatan membangun wajib dijaga keamanan, keselamatan fisik bangunan dan keamanan lingkungan.
- (3) Pada pelaksanaan pekerjaan yang memerlukan keahlian khusus harus dilaksanakan oleh tenaga ahli sesuai bidangnya.

#### Pasal 95

- (1) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan gedung sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli.
- (2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan gedung dengan luas lantai lebih dari 500 (lima ratus ) meter persegi atau bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh pelaksana badan hukum profesional atau perorangan yang memiliki sertifikat keahlian.

Pasal ...

## Pasal 96

Segala kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan mendirikan bangunan gedung, baik berupa kerusakan fisik lingkungan maupun keselamatan manusia, menjadi beban dan tanggung jawab pelaksana atau pemilik bangunan gedung.

## Pasal 97

Walikota dapat memerintahkan menutup atau menghentikan kegiatan pembangunan bangunan gedung atau bangun bangunan yang tidak memenuhi persyaratan keselamatan.

## Pasal 98

Walikota dapat memerintahkan kepada pemilik atau pengelola bangunan gedung untuk memperbaiki bangunannya baik sebagian atau seluruhnya, jika menurut pendapat petugas yang ditunjuk, bangunan gedung yang bersangkutan dipandang secara teknis tidak memenuhi syarat keselamatan atau tidak memenuhi estetika lingkungan.

## Pasal 99

- (1) Walikota dapat memerintahkan penghuni untuk segera mengosongkan dan membongkar bangunan gedung atau bangun bangunan apabila mengancam keselamatan maupun jiwa manusia atas pertimbangan teknis dari TABG.
- (2) Apabila bangunan gedung atau bangun bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sudah dikosongkan, perbaikan atau pembongkaran dilakukan oleh pemilik bangunan.
- (3) Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dilaksanakan, pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh Walikota dengan biaya dibebankan kepada pemilik bangunan gedung atau bangun bangunan.

## Pasal 100

Setiap kegiatan membangun termasuk pekerjaan instalasi dan perlengkapan bangunan wajib memperhatikan dan melaksanakan ketentuan-ketentuan tentang tertib pembangunan, keselamatan bangunan serta sistem penyelenggaraan pembangunan.

Pasal ...

## Pasal 101

- (1) Sebelum kegiatan membangun dilaksanakan harus dipasang papan nama proyek dan batas pekarangan harus dipagar dengan mempertimbangkan keamanan dan keserasian lingkungan sekelilingnya.
- (2) Untuk kegiatan membangun yang pelaksanaannya dapat mengganggu keamanan pejalan kaki maka pada pagar proyek yang berbatasan dengan trotoar harus dibuat konstruksi pengamanan yang tidak membahayakan/tidak mengganggu.

## Pasal 102

- (1) Jalan dan pintu keluar masuk pada lokasi kegiatan membangun harus dibuat dan ditempatkan dengan tidak mengganggu kelancaran lalu lintas serta tidak merusak prasarana kota dan lingkungan sekitarnya.
- (2) Apabila jalan masuk proyek tersebut melintasi trotoar dan saluran umum maka wajib dibuat konstruksi pengaman berupa jembatan sementara untuk lalu lintas kendaraan keluar dan masuk proyek.

## Pasal 103

- (1) Konstruksi bekisting dan perancah harus aman dan tidak membahayakan para pekerja dan lingkungan sekitarnya.
- (2) Untuk bekisting dan perancah khusus perlu dibuat rencana dan perhitungan strukturnya dengan terlebih dahulu.

## Pasal 104

Alat Bantu yang digunakan dalam setiap pelaksanaan kegiatan membangun, wajib memenuhi ketentuan tentang keselamatan dan kesehatan kerja serta ketentuan teknis.

## Pasal 105

Dalam pelaksanaan kegiatan membangun bangunan gedung yang tingginya lebih dari 10 (sepuluh) lantai atau lebih dari 40 (empat puluh) meter harus dilengkapi dengan alat pemadam api, sarana pembersih bagi kendaraan yang keluar/masuk proyek, dan lampu tanda untuk menghindari kecelakaan lalu lintas udara.

Pasal ...

## Pasal 106

- (1) Setiap pelaksanaan kegiatan membangun yang memerlukan instalasi listrik untuk sumber daya listrik darurat, dan bersifat sementara harus memperhatikan keselamatan dan keamanan.
- (2) Penempatan dan pemakaian bahan maupun peralatan untuk kegiatan membangun tidak boleh menimbulkan bahaya dan/atau gangguan terhadap bangunan yang berdekatan maupun lingkungannya.

## Pasal 107

- (1) Pelaksana wajib menyediakan tempat tinggal, bangsal kerja, kamar mandi dan kakus untuk para pekerjanya yang bersifat sebagai bangunan sementara.
- (2) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib dibongkar dan dibersihkan apabila pelaksanaan kegiatan membangun telah selesai.

## Paragraf 4

## Pengawasan Konstruksi

## Pasal 108

Walikota berwenang memerintahkan penghentian/penutupan, perbaikan pada kegiatan pembangunan untuk keselamatan dan kepentingan umum apabila :

- a. pelaksanaan pembangunan yang dinilai belum sesuai ketentuan, selama pemilik bangunan gedung tersebut belum memenuhi persyaratan yang ditetapkan;
- b. tanah pekarangan, luas pekarangan, pagar atau batas pekarangan, tidak serasi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

## Pasal 109

Walikota berwenang memasuki halaman, pekarangan dan/atau bangunan gedung dalam rangka pengendalian bangunan gedung.

Pasal ...

## Pasal 110

Pengawasan pada pelaksanaan pembangunan bangunan gedung tertentu yang memerlukan keahlian khusus, dilakukan oleh tenaga ahli sesuai bidangnya yang ditunjuk oleh pemilik bangunan gedung.

## Pasal 111

- (1) Bila muncul suatu keraguan mengenai keamanan dari suatu struktur atau komponen struktur, Dinas dapat meminta supaya dilakukan penelitian terhadap kekuatan struktur.
- (2) Apabila pemasangan bahan finishing hasilnya dinilai kurang memenuhi persyaratan, maka harus dilakukan perbaikan/penggantian.
- (3) Apabila mutu bahan hasil pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memenuhi persyaratan, maka dinas dapat memerintahkan untuk mengganti bahan yang sudah terpasang atau dengan melakukan perbaikan yang dibuktikan secara teknis.
- (4) Mutu bahan struktur bangunan yang belum lazim digunakan harus dibuktikan terlebih dahulu dengan test atau diuji dengan test laboratorium pengujian yang ditunjuk oleh Dinas.

## Pasal 112

- (1) Apabila dalam pelaksanaan membangun terjadi kegagalan struktur, maka pembangunan harus dihentikan dan dilakukan pengamanan terhadap manusia dan lingkungan.
- (2) Apabila hasil penelitian terhadap kegagalan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak dapat diatasi dengan penguatan dan dapat mengakibatkan penurunan struktur maka bangunan tersebut harus di bongkar.

## Pasal 113

Pada pelaksanaan pemasangan instalasi listrik, tata udara gedung, plambing serta instalasi lainnya wajib dikerjakan secara aman dan tidak boleh mengganggu atau mengurangi kekuatan struktur bangunan.

Pasal ...

## Pasal 114

- (1) Pada pekerjaan galian, penimbunan hasil galian dan penimbunan bahan material, tidak boleh menimbulkan bahaya atau gangguan lingkungan.
- (2) Pekerjaan galian dan pemasangan struktur dinding penahan tanah sebagai pencegah kelongsoran wajib diawasi oleh tenaga ahli.

## Pasal 115

- (1) Pengamanan struktur sementara wajib dilakukan pada pelaksanaan pondasi yang dapat mengganggu stabilitas bangunan di lokasi yang berbatasan.
- (2) Dinas wajib memerintahkan untuk mengubah sistem pondasi yang dipakai apabila dalam pelaksanaannya mengganggu dan/atau membahayakan keamanan dan keselamatan lingkungan sekitarnya.

## Pasal 116

Jaring pengaman wajib dipasang pada pelaksanaan membangun bangunan gedung tinggi atau bangunan lainnya yang dapat menimbulkan bahaya.

## Pasal 117

- (1) Pelaksana atau pemilik bangunan wajib segera membersihkan segala kotoran atau memperbaiki segala kerusakan terhadap prasarana dan sarana kota akibat pelaksanaan pembangunan.
- (2) Pada pelaksanaan kegiatan membangun bangunan bertingkat, pembuangan puing atau sisa bahan bangunan dari lantai tingkat harus dilaksanakan dengan sistem yang tidak membahayakan dan mengganggu lingkungan.

## Pasal 118

Setiap kegiatan membangun yang dilaksanakan secara bertahap atau terhenti pelaksanaannya, maka penghentian pekerjaan harus pada kondisi yang tidak membahayakan bangunan itu sendiri dan lingkungan sekitarnya.

Paragraf ...



Paragraf 5  
SLF Bangunan Gedung  
Pasal 119

Setiap bangunan gedung tertentu yang telah selesai dibangun sebelum digunakan terlebih dahulu harus mempunyai SLF.

Pasal 120

Walikota menerbitkan SLF setelah permohonan yang diajukan memenuhi persyaratan.

Pasal 121

Persyaratan dalam mengajukan SLF, meliputi :

- a. surat permohonan;
- b. berita acara pemeriksaan dari pengawas;
- c. gambar pelaksanaan pembangunan (*as built drawing*); dan
- d. fotokopi IMB, status hak atas tanah atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah.

Pasal 122

- (1) Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan IMB yang baru.
- (2) Permohonan perubahan sebagaimana dimaksud ayat (1), dapat diproses apabila masih memenuhi persyaratan administrasi dan teknis.

Pasal 123

- (1) Untuk bangunan gedung tertentu yang telah berdiri, wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya oleh pihak pemilik/pengelola dan melaporkan hasilnya kepada Dinas.
- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan oleh tenaga/konsultan ahli yang telah diakreditasi, setiap 5 (lima) tahun sekali dan untuk bangun-bangunan setiap 1 (satu) tahun sekali.

(3) Dinas ...

- (3) Dinas mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengenai syarat-syarat administrasi maupun teknis sebagai dasar penerbitan perpanjangan SLF.
- (4) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku sertifikat laik fungsi.

#### Pasal 124

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas dapat meminta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan SLF beserta lampirannya.
- (2) Walikota dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila penggunaannya tidak sesuai dengan SLF.

#### Bagian Kedua

#### Pemanfaatan

#### Pasal 125

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan gedung termasuk kegiatan pemeliharaan dan perawatan.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting dan besar terhadap lingkungan.
- (3) Pemilik bangunan gedung tertentu harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

#### Paragraf 1

#### Pemeliharaan Bangunan Gedung

#### Pasal 126

- (1) Bangunan atau bagian bangunan dan pekarangan wajib dipelihara oleh pemilik/pengelola, sehingga sesuai dengan fungsinya.

(2) Dalam ...

- (2) Dalam hal pemeliharaan bangunan gedung tertentu, atau bagian bangunan dan pekarangan yang memerlukan keahlian khusus, wajib dilaksanakan oleh teknisi terampil sesuai dengan bidangnya.

#### Paragraf 2

#### Perawatan Bangunan Gedung

##### Pasal 127

- (1) Perawatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik, pengguna bangunan gedung atau penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang bersertifikat.
- (2) Kegiatan perawatan bangunan gedung meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana.
- (3) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan TABG.
- (4) Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung harus menerapkan prinsip dan faktor keselamatan, keamanan, dan kesehatan kerja.
- (5) Hasil kegiatan perawatan dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

#### Paragraf 3

#### Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung

##### Pasal 128

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa yang memiliki sertifikat.
- (2) Pemeriksaan bangunan gedung tertentu yang mengalami kebakaran atau bencana alam yang akan dipergunakan kembali, dilaksanakan secara khusus tanpa menunggu pemeriksaan berkala.

#### Paragraf 4

#### Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

##### Pasal 129

Walikota dapat melakukan pengawasan atas pemanfaatan bangunan gedung yang memiliki indikasi berubah fungsi atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Bagian ...

## Bagian Ketiga

## Pelestarian

## Pasal 130

Perlindungan, pelestarian, dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungannya dalam kawasan cagar budaya, harus dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis, guna menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam peraturan daerah tentang pengelolaan bangunan dan kawasan cagar budaya.

## Bagian Keempat

## Pembongkaran

## Pasal 131

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung, yang dilakukan dengan mengikuti ketentuan pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi bagi bangunan gedung tertentu.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang tidak memiliki IMB atau sebagian maupun seluruhnya yang tidak sesuai dengan IMB, dilakukan sesuai dengan ketentuan pembongkaran.

## Paragraf 1

## Penetapan Pembongkaran

## Pasal 132

- (1) Pemerintah Daerah mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan lapangan.
- (2) Bangunan gedung dapat dibongkar sebagian atau seluruhnya apabila :
  - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
  - b. dapat menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya;
  - c. tidak ...

- c. tidak memiliki IMB;
  - d. tidak sesuai dengan IMB.
- (3) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
  - (4) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis dan pemeriksaan lapangan.
  - (5) Penetapan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur oleh Walikota.
  - (6) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
  - (7) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
  - (8) Isi surat penetapan pembongkaran memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan/atau ancaman sanksi setiap pelanggaran.
  - (9) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (8) pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah yang dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung atas biaya pemilik kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu berdasarkan ketetapan Walikota, biaya pembongkaran ditanggung oleh Pemerintah Daerah.
  - (10) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk.

#### Pasal 133

- (1) Pemilik bangunan gedung dapat mengajukan pembongkaran bangunan gedung dengan memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus dan bangunan-bangunan yang dilestarikan oleh Pemerintah, disertai laporan terakhir hasil pemeriksaan secara berkala.

(2) Dalam ...

- (2) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan sebagai pemilik tanah, usulan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.

#### Paragraf 2

#### Pelaksanaan Pembongkaran

#### Pasal 134

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan khusus untuk bangunan cagar budaya diatur dalam Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Kawasan dan Bangunan Cagar Budaya.
- (2) Khusus untuk pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Dalam melaksanakan pembongkaran bangunan, Walikota bekerja sama dengan unsur Pimpinan Daerah dan instansi lain yang dianggap perlu.

#### Pasal 135

- (1) Pembongkaran bangunan gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus disetujui oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah dan bangunan-bangunan yang dilestarikan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Kawasan dan Bangunan Cagar Budaya.
- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung harus mengikuti prinsip-prinsip keamanan, keselamatan dan kesehatan kerja.

Pasal ...

## Pasal 136

- (1) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung yang tidak memiliki dan/atau sebagian atau seluruhnya tidak sesuai dengan IMB sebelumnya diberikan peringatan dalam bentuk :
  - a. Surat panggilan;
  - b. Surat perintah penghentian pekerjaan pembangunan; dan
  - c. Surat perintah pembongkaran ditetapkan oleh Walikota.
- (2) Bentuk peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk bangunan khusus dilakukan oleh Pemerintah.
- (3) Dalam hal bangunan gedung yang secara administratif maupun teknis dapat di izinkan maka pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana disebut dalam ayat (1) huruf a, dan huruf b dilaksanakan penyegelan sampai dengan diterbitkannya IMB.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung dilakukan oleh pemilik bangunan sesuai dengan perintah dan batas waktu yang telah ditetapkan Pemerintah Daerah.
- (5) Pembongkaran bangunan gedung apabila tidak dilakukan oleh pemilik bangunan gedung, pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik bangunan kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu.
- (6) Dalam hal pembongkaran bangunan yang sudah dihuni harus didahului oleh Surat Perintah Pengosongan.
- (7) Pengosongan dan/atau pembongkaran dilaksanakan oleh Walikota.

## Pasal 137

- (1) Surat perintah penghentian pekerjaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 ayat (1) huruf b dapat dikenakan terhadap bangunan-bangunan baik pada awal kegiatan pelaksanaan, maupun pada tahap lanjutan.
- (2) Batas waktu bentuk peringatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 ayat (1) ditetapkan maksimal 7 (tujuh) hari kerja.

Pasal ...

## Pasal 138

Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan dikenakan terhadap :

- a. pemilik/pengguna bangunan gedung yang telah diperingatkan untuk menunjuk Pelaksana pembangunan yang terakreditasi dalam jangka waktu yang telah ditentukan tetapi tidak melaksanakannya;
- b. pemilik/pengguna bangunan gedung yang menghentikan pelaksanaan pembangunan dan telah menerima surat peringatan untuk menunjuk Pelaksana pembangunan yang terakreditasi, tetapi tetap tidak melaksanakannya; dan
- c. pemilik/pengguna bangunan gedung yang tidak menjalankan kesanggupannya untuk menunjuk Pelaksana pembangunan yang terakreditasi sebagaimana tercantum dalam surat peringatan.

## Pasal 139

Penyegelan dikenakan :

- a. terhadap bangunan yang telah dikenakan tindakan Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138, tetapi tidak dipatuhi; atau
- b. terhadap pelaksanaan pembangunan telah sampai pada tahap pekerjaan pondasi atau pelaksanaan pembangunan berhenti, tetapi yang bersangkutan tidak juga menunjuk Pelaksana pembangunan yang terakreditasi dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan tidak dipatuhi.

## Pasal 140

- (1) Pemilik/pengguna bangunan gedung yang di segel, dan secara administratif ataupun teknis memenuhi persyaratan wajib mengajukan PIMB untuk sebagian atau seluruhnya maksimal 14 (empat belas) hari kerja.
- (2) Apabila pemilik/pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan sebagai mana dimaksud pada ayat (1) akan dilaksanakan proses pembongkaran.

Pasal ...



## Pasal 141

- (1) Surat perintah bongkar dikenakan terhadap bangunan gedung yang telah dicabut izinnya atau bangunan gedung yang tidak memiliki izin.
- (2) Batas waktu Surat Perintah Bongkar terhadap tindakan penertiban berikutnya maksimal 7 (tujuh) hari kerja.

## Pasal 142

- (1) Pembongkaran dilakukan apabila :
  - a. bangunan yang telah diperintahkan untuk dibongkar sendiri tidak dipatuhi;
  - b. pelaksanaan pembangunan berhenti tetapi yang bersangkutan tidak mengurus Izin Mendirikan Bangunan baru; dan
  - c. yang bersangkutan tidak membuat pernyataan kesanggupan mengurus IMB yang baru selama jangka waktu yang tercantum dalam Surat Perintah Bongkar.
- (2) Pembongkaran dilaksanakan oleh Walikota atau Pejabat yang ditunjuk dibantu oleh Dinas/instansi lain yang dianggap perlu.
- (3) Untuk pelaksanaan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Walikota mengeluarkan Surat Perintah Pelaksanaan Pembongkaran.

## Pasal 143

Mekanisme pembongkaran/penertiban bangunan gedung dan bangun-bangunan diatur lebih lanjut oleh Walikota.

## Paragraf 3

## Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

## Pasal 144

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 ayat (2) dan Pasal 135 dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan kepada Pemerintah Daerah.

Pasal ...

## Pasal 145

Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud Pasal 136 ayat (4) dan ayat (5) diawasi oleh Pemerintah Daerah.

## BAB VI

## PERAN MASYARAKAT

## Bagian Pertama

## Pengawasan

## Pasal 146

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung masyarakat dapat berperan serta untuk mengawasi dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Dalam melakukan pengawasan, masyarakat dapat menyampaikan masukan, usulan, dan pengaduan secara tertulis dilengkapi dengan identitas yang jelas.
- (4) Dalam melaksanakan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukan baik secara perorangan, kelompok atau organisasi kemasyarakatan.
- (5) Berdasarkan hasil pengawasannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Walikota, terhadap :
  - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
  - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.

## Pasal 147

Pemerintah Daerah menindaklanjuti laporan pengawasan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 146 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 ...

## Pasal 148

- (1) Masyarakat turut serta dalam menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dengan mencegah setiap perbuatan perorangan 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 tertulis kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang.

## Bagian Kedua

## Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

## Pasal 149

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

## Pasal 150

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

Bagian ...

Bagian Ketiga  
Pelaksanaan Gugatan Perwakilan  
Pasal 151

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 152

Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah :

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

BAB VII  
PEMBINAAN

Pasal 153

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

Pasal 154

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan penyusunan serta penyebarluasan peraturan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung dan operasionalisasinya di masyarakat dan dengan mempertimbangkan pendapat penyelenggara bangunan gedung.

(2) Penyebarluasan ...

- (2) Penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.

#### Pasal 155

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 ayat (1) dilakukan kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan, sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan.

#### Pasal 156

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

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

#### Pasal 157

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan daerah di bidang bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan IMB, SLF, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan daerah di bidang bangunan gedung.

BAB ...

## BAB VIII

## SANKSI

## Bagian Pertama

## Sanksi Administrasi

## Pasal 158

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif, berupa :
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara;
  - d. pembekuan IMB;
  - e. pencabutan IMB;
  - f. pembekuan SLF;
  - g. pencabutan SLF; atau
  - h. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10 % (sepuluh prosen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

## Paragraf 1

## Pada Tahap Pembangunan

## Pasal 159

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 25, Pasal 29, Pasal 31, Pasal 32, Pasal 38, Pasal 40, Pasal 49, Pasal 84, Pasal 87, Pasal 112, Pasal 113 dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Dalam hal pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran tersebut, maka pemilik bangunan, dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Dalam hal 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), maka pemilik bangunan dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan bangunan gedung.

(4) Dalam ...

- (4) Dalam hal 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), maka pemilik bangunan dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB 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.

#### Pasal 160

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya IMB gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki IMB dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

#### Paragraf 2

#### Pada Tahap Pemanfaatan

#### Pasal 161

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 25, Pasal 29, Pasal 31, Pasal 32, Pasal 38, Pasal 40, Pasal 49, Pasal 84, Pasal 87, Pasal 98, Pasal 112, Pasal 113, Pasal 119, Pasal 122, Pasal 123, Pasal 125, Pasal 126, Pasal 127, Pasal 128, Pasal 130 dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Dalam hal pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi.

(3) Dalam ...

- (3) Dalam hal 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) Dalam hal 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.

#### Bagian Kedua

#### Ketentuan Pidana

#### Pasal 162

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (2) Setiap pemilik bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau denda paling banyak 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup
- (3) Setiap pemilik bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

#### Pasal 163

- (1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda.
- (2) Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

a. pidana ...



- a. pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 1% (satu per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
  - b. pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 2% (dua per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup;
  - c. pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 3% (tiga per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## BAB IX PENYIDIKAN

### Pasal 164

- (1) Selain oleh Pejabat Penyidik Umum, Penyidikan atas tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang :
  - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran;
  - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
  - c. menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
  - d. melakukan penyitaan benda dan/atau surat;
  - e. memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - f. mendatangkan orang ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara; dan
  - g. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut pada penuntut umum, tersangka dan keluarganya.

BAB ...

**BAB X**  
**KETENTUAN PERALIHAN**

**Pasal 165**

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, semua peraturan pelaksanaan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.
- (2) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini, diatur lebih lanjut oleh Walikota yang dilakukan selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

**Pasal 166**

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini :

- a. IMB gedung yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah dinyatakan tetap berlaku; dan
- b. Bangunan gedung yang belum memperoleh izin mendirikan bangunan gedung dari pemerintah daerah, dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) tahun sudah harus memiliki izin mendirikan bangunan gedung.

**Pasal 167**

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) tahun, bangunan gedung yang telah didirikan sebelum dikeluarkannya Peraturan Daerah ini wajib memiliki SLF.

**BAB XI**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 168**

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung Nomor 14 Tahun 1998 tentang Bangunan Di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal ...

## Pasal 169

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bandung  
pada tanggal 25 Mei 2010  
WALIKOTA BANDUNG,

TTD.

DADA ROSADA

Diundangkan di Bandung  
pada tanggal 25 Mei 2010

SEKRETARIS DAERAH KOTA BANDUNG,

The image shows a circular official stamp of the Regional Secretariat of Kota Bandung (SETDA). The text "PEMERINTAH KOTA" is at the top, "SETDA" is in the center, and "BANDUNG" is at the bottom. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

EDI SISWADI

LEMBARAN DAERAH KOTA BANDUNG TAHUN 2010 NOMOR 05

**PENJELASAN**  
**ATAS**  
**PERATURAN DAERAH KOTA BANDUNG**  
**NOMOR 05 TAHUN 2010**  
**TENTANG**  
**BANGUNAN GEDUNG**

**I. UMUM**

Pengaturan masalah bangunan gedung pada suatu kota bukan hanya sekedar aspek fisik dan bentuk wajah visualnya akan tetapi menyeluruh terhadap semua aspek yang terkait dalam tata nilai dan aspek-aspek yang kompleks dari suatu bangunan gedung. Pengaturan tersebut dimaksudkan untuk menciptakan tertib pembangunan dan pengembangan kota

Pengaturan teknis bangunan gedung ditentukan kepada jenis bangunan gedung tersebut dengan memperhatikan cara membangunnya, bahan bangunan yang dipakai dan pemanfaatan bangunan gedung tersebut. Selain itu pula wajib memperhatikan pengaruhnya terhadap lingkungan, dengan kata lain pengaruh tersebut harus merupakan pengejawantahan dari asas pembangunan berwawasan lingkungan. Hal itu dilakukan agar tercipta suatu pembangunan yang mengindahkan fungsi kota dalam hubungannya dengan seluruh aspek kegiatan perkotaan tanpa merusak lingkungan. Dengan demikian pembangunan tersebut tidak boleh melewati batas daya dukung lingkungan, oleh karenanya semua pihak yang terkait dalam pembangunan wajib memperhatikan sistem ekologi, persediaan air, kualitas udara, kebisingan, peninggalan sejarah, keadaan bentang alam, flora, fauna dan sebagainya.

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 memuat ketentuan pokok mengenai bangunan gedung, oleh karenanya perlu ditindak lanjuti dengan ketentuan-ketentuan pelaksanaannya. Tidak berlebihan bila dalam Peraturan Daerah ini tidak menunjuk satu Dinas tertentu, melainkan hanya menunjuk Dinas teknis. Dengan demikian maka dalam pelaksanaan Peraturan Daerah ini dituntut suatu keserasian, keterpaduan dan sinkronisasi diantara para pelaksana, serta adanya ketegasan dan kejelasan pembagian tugas dan tanggung jawab masing-masing sesuai dengan tugas dan fungsi dinasnya masing-masing.

**II. PASAL DEMI PASAL**

**Pasal 1**

Cukup jelas.

**Pasal 2**

Asas kemanfaatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan.

Asas keselamatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin

keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, disamping persyaratan yang bersifat administratif.

Asas keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung.

Asas keserasian dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya.

### Pasal 3

Cukup jelas.

### Pasal 4

Cukup jelas.

### Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

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 bangunan gedung rumah-toko (ruko), bangunan gedung rumah-kantor (rukan), bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran, bangunan gedung mal-perhotelan, dan lainnya.

### Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

huruf d

Yang dimaksud dengan hotel adalah bangunan berkamar banyak yang disewakan sebagai tempat untuk menginap dan tempat makan orang yang sedang dalam perjalanan, bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan, makan dan minum.

Yang dimaksud dengan motel adalah penginapan yang ditujukan terutama untuk pelancong bermobil, kamar-kamarnya mudah dicapai dari tempat parkir yang tersedia.

Yang dimaksud dengan hostel adalah tempat untuk menginap yang murah (biasanya mendapat bantuan pemerintah) bagi mahasiswa, karyawan yang sedang dalam pelatihan dan sebagainya.

Yang dimaksud dengan penginapan adalah bangunan gedung rumah tinggal yang disewakan untuk menginap.

Yang dimaksud dengan kondotel adalah bangunan gedung yang memiliki fungsi gabungan antara kondominium (apartemen sewa) dan hotel.

Yang dimaksud dengan rumah kos adalah rumah yang penggunaannya sebagian atau seluruhnya dijadikan sumber pendapatan oleh pemiliknya dengan jalan menerima penghuni pemondokan minimal 1 (satu) bulan dengan memungut uang pemondokan.

#### Huruf e

Cukup jelas.

#### Huruf f

Yang dimaksud dengan terminal bandar udara adalah sebuah bangunan di bandar udara dimana penumpang berpindah antara transportasi darat dan fasilitas yang membolehkan mereka menaiki dan meninggalkan pesawat.

#### Huruf g

Bangunan gedung sarana olah raga dan kebugaran terdiri dari stadion olah raga, lapangan olah raga, kolam renang, pusat kebugaran (*fitness centre*), spa, panti mandi uap (sauna) dan lain-lain.

Yang dimaksud dengan stadion olah raga adalah sarana olah raga baik tertutup maupun terbuka yang dilengkapi dengan tribun penonton.

Yang dimaksud dengan lapangan olah raga adalah sarana olah raga terbuka yang tidak dilengkapi dengan tribun penonton.

Yang dimaksud dengan kolam renang adalah suatu bangunan yang menyediakan tempat dan fasilitas untuk berenang, taman dan arena bermain anak-anak dan dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum.

Yang dimaksud dengan pusat kebugaran adalah suatu bangunan yang menyelenggarakan kegiatan olah raga dan kebugaran tubuh untuk perorangan, kelompok atau keluarga dengan menggunakan sarana olah raga serta menyediakan jasa pelayanan makan dan minum.

Yang dimaksud dengan spa adalah tempat pemandian air panas.

Yang dimaksud dengan panti mandi uap adalah suatu bangunan yang menyediakan tempat dan fasilitas untuk mandi uap dan dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum.

#### Huruf h

Cukup jelas.

#### Huruf i

Cukup jelas.

#### Huruf j

Cukup jelas.

## Ayat (4)

## Huruf a

Cukup jelas.

## Huruf b

Yang dimaksud dengan klinik adalah fasilitas medis yang lebih kecil dari rumah sakit yang hanya melayani keluhan tertentu.

Yang dimaksud dengan puskesmas adalah fasilitas pelayanan kesehatan yang menyelenggarakan upaya kesehatan yang bersifat menyeluruh, terpadu, merata, dapat diterima dan terjangkau oleh masyarakat dengan peran aktif masyarakat.

Yang dimaksud dengan rumah sakit adalah fasilitas pelayanan kesehatan yang menyelenggarakan pelayanan kesehatan perorangan secara paripurna yang menyediakan pelayanan rawat inap, rawat jalan dan gawat darurat serta penunjang lainnya.

## Huruf c

Cukup jelas.

## Huruf d

Cukup jelas.

## Huruf e

Cukup jelas.

## Huruf f

Cukup jelas.

## Ayat (5)

Penetapan bangunan gedung dengan fungsi khusus oleh menteri.

## Ayat (6)

Dalam satu bangunan gedung dimungkinkan untuk memiliki lebih dari satu fungsi sepanjang masih didominasi oleh fungsi utamanya sesuai dengan peruntukan dalam RTRW, RDTR atau RTBL.

## Pasal 7

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat kompleksitas, dapat dibedakan atas klasifikasi :

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

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat permanensi, dapat dibedakan atas klasifikasi :

- a. bangunan gedung permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 20 (dua puluh) tahun;
- b. bangunan gedung semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; dan
- c. bangunan gedung darurat atau sementara adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat Resiko Kebakaran dapat dibedakan atas klasifikasi :

- a. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, dan desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi;
- b. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran sedang adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang; dan
- c. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran rendah adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah.

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan Lokasi, dapat dibedakan atas klasifikasi :

- a. bangunan gedung di lokasi padat (daerah perdagangan/pusat kota);
- b. bangunan gedung di lokasi sedang (daerah permukiman); dan
- c. bangunan gedung di lokasi renggang (daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan).

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan Ketinggian, dapat dibedakan atas klasifikasi :

- a. bangunan gedung bertingkat tinggi adalah bangunan gedung yang memiliki lebih dari 8 (delapan) lantai;
- b. bangunan gedung bertingkat sedang adalah bangunan gedung yang memiliki 5 (lima) lantai hingga dari 7 (tujuh) lantai; dan
- c. bangunan gedung bertingkat rendah adalah bangunan gedung yang memiliki sampai dengan 4 (empat) lantai.

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan kepemilikan, dapat dibedakan atas klasifikasi :

- a. bangunan gedung milik negara adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau APBD, dan/atau sumber pembiayaan lain, seperti : gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara dan lain-lain;
- b. bangunan gedung milik badan usaha; dan
- c. bangunan gedung milik perorangan.

## Pasal 8

### Ayat (1)

Yang dimaksud dengan peraturan setempat antara lain peraturan zonasi (*zoning regulation*), dan lain lain.

### Ayat (2)

Pengusulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dicantumkan dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung. Usulan fungsi dan klasifikasi ini bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung.

### Ayat (3)

Cukup jelas.

## Pasal 9

### Ayat (1)

Cukup jelas.

### Ayat (2)



Perubahan fungsi misalnya dari bangunan gedung fungsi hunian menjadi bangunan gedung fungsi usaha.

Perubahan dari satu fungsi ke fungsi yang lain akan menyebabkan perubahan persyaratan yang harus dipenuhi, karena sebagai contoh persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung fungsi hunian jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung fungsi usaha (misalnya toko).

Ayat (3)

Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) ditetapkan oleh Walikota melalui proses izin mendirikan bangunan gedung baru.

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung adat dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian, wujud arsitektur tradisional setempat, dampak lingkungan, serta persyaratan keselamatan dan kesehatan penggunaan dan lingkungannya.

Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung semi permanen dan darurat dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung yang diperbolehkan, keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungan, serta waktu maksimum pemanfaatan bangunan gedung yang bersangkutan.

Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, keselamatan pengguna dan kesehatan bangunan gedung, dan sifat permanensi bangunan gedung yang diperkenankan.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Perjanjian tertulis ini menjadi pegangan dan harus ditaati oleh kedua belah pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur hukum perjanjian.

Pasal 14

## Ayat (1)

Pada saat memproses perizinan bangunan gedung, Pemerintah Daerah mendata sekaligus mendaftar bangunan gedung dalam *data base* bangunan gedung.

Kegiatan pendataan bangunan gedung dimaksudkan untuk tertib administratif pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung serta sistem informasi bangunan gedung.

Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi dilakukan guna mengetahui kekayaan aset negara, keperluan perencanaan dan pengembangan, dan pemeliharaan serta pendapatan pemerintah daerah.

Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi tersebut meliputi data umum, data teknis, dan data status/riwayat lahan dan/atau bangunannya.

Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini tidak dimaksudkan untuk penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan gedung.

## Ayat (2)

Cukup jelas.

## Ayat (3)

Data yang diperlukan meliputi data umum, data teknis, data status/riwayat, dan gambar *leger* bangunan gedung, dalam bentuk formulir isian yang disediakan Pemerintah Daerah.

## Ayat (4)

Cukup jelas.

## Pasal 15

Cukup jelas.

## Pasal 16

Cukup jelas.

## Pasal 17

## Ayat (1)

Fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan lokasi sebagai akibat perubahan RTRW, RDTR, RTRK dan/atau RTBL dilakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali untuk rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun, sejak pemberitahuan penetapan RTRW oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung.

## Ayat (2)

Keterangan rencana kota diberikan oleh Dinas yang memiliki kewenangan di bidang tata ruang dan tata bangunan berdasarkan gambar peta lokasi tempat bangunan gedung yang akan didirikan oleh pemilik.

## Ayat (3)

Cukup jelas.

## Ayat (4)

Cukup jelas.

## Ayat (5)

Cukup jelas.

## Ayat (6)

Bangunan gedung di atas jalan umum, saluran, atau sarana lain merupakan bangunan layang sebagai bangunan penghubung yang fungsinya antara lain untuk sirkulasi antar bangunan, jembatan penyeberangan orang (JPO), bangunan penghubung komersial, dan lain-lain.

## Ayat (7)

Bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota merupakan bangunan penghubung yang fungsinya antara lain untuk sirkulasi antar bangunan, terowongan penyeberangan orang atau kendaraan, bangunan penghubung komersial, dan lain-lain.

Yang dimaksud dengan sarana dan prasarana jaringan kota seperti jalur jalan dan/atau jalur hijau, daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, dan/atau menara telekomunikasi, dan/atau menara air.

## Ayat (8)

Bangunan gedung di bawah atau di atas air merupakan bangunan yang sebagian atau seluruhnya berada di bawah atau di atas air, yang fungsinya sebagai bangunan umum atau bangunan komersial, contohnya bangunan rekreasi air, restoran di atas/di dalam air, dan lain-lain.

## Ayat (9)

Yang dimaksud dengan ruang bebas adalah ruang sekeliling penghantar (kawat listrik) Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) atau Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) yang besarnya tergantung tegangan, tekanan angin dan suhu kawat penghantar. Ruang tersebut harus dibebaskan dari orang, makhluk hidup dan benda lain tersebut demikian pula demi keamanan dari SUTT atau SUTET itu sendiri. Kegiatan manusia dan keberadaan benda lainnya hanya dapat dilakukan di dalam ruang aman, sehingga untuk membangun harus memperhatikan letak dan ketinggian bangunan dari SUTT dan SUTET.

## Pasal 18

## Ayat (1)

Cukup jelas.

## Ayat (2)

Penetapan KDB dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung; keselamatan dalam hal kebakaran, banjir; kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi; kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran; kemudahan dalam hal aksesibilitas, dan akses evakuasi; keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.

Penetapan KDB dimaksudkan pula untuk memenuhi persyaratan keamanan misalnya pertimbangan keselamatan penerbangan, sehingga untuk bangunan gedung yang dibangun di sekitar pelabuhan udara tidak diperbolehkan melebihi ketinggian tertentu.

Penetapan KDB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan.

Penetapan KDB dibedakan dalam tingkatan KDB tinggi (lebih besar dari 60 % (enam puluh prosen) sampai dengan 100 % (seratus prosen)), sedang (30 % (tiga puluh prosen) sampai dengan 60 % (enam puluh prosen)) dan rendah (lebih kecil dari 30 %

(tiga puluh prosen)). Untuk daerah/kawasan padat dan/atau pusat kota dapat diterapkan KDB tinggi dan/atau sedang, sedangkan untuk daerah/kawasan renggang dan/atau fungsi resapan ditetapkan KDB rendah.

Ayat (3)

Penetapan KLB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan.

Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian meliputi bangunan tinggi (KLB minimum = 9 (sembilan) x KDB) dengan minimum 9 (sembilan) lantai dan tinggi puncak bangunan minimum 40 (empat puluh) meter dari lantai dasar, bangunan sedang (KLB maksimum = 8 (delapan) x KDB) dengan maksimum 8 (delapan) lantai dan tinggi puncak bangunan maksimum kurang dari 40 (empat puluh) meter dari lantai dasar, dan bangunan rendah (KLB maksimum = 4 (empat) x KDB) dengan maksimum 4 (empat) lantai dan tinggi puncak bangunan maksimum kurang dari 15 (lima belas) meter dari lantai dasar.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Daya dukung lahan adalah kemampuan lahan untuk menampung kegiatan dan segala akibat/dampak yang ditimbulkan yang ada di dalamnya, antara lain : kemampuan daya resapan air, ketersediaan air bersih, volume limbah yang ditimbulkan, dan transportasi.

Ayat (6)

Dalam hal pemilik tanah memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum, misalnya untuk taman atau prasarana/sarana publik lainnya, maka pemilik bangunan dapat diberikan kompensasi/insentif oleh pemerintah daerah. Kompensasi dapat berupa kelonggaran KLB dan KDB, sedangkan insentif dapat berupa keringanan pajak atau retribusi.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e.

Pemberian dan penerimaan besaran KDB/KLB harus dilengkapi dengan persetujuan dari para pihak pemilik perpetakan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Overstek dapat berupa konsol atau kantilever.

Konsol yaitu balok yang satu ujungnya terpasang pada suatu penopang tetap dan ujung lainnya bebas.

Kantilever adalah tembok yang menganjur keluar sebagai penahan balkon; konstruksi batang (balok) yang salah satu ujungnya dijepit dan ujung lainnya bebas; penopang; penyangga.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Superblok adalah deretan beberapa gedung bertingkat dalam suatu kawasan atau area atau berupa blok hunian dan/atau blok komersial yang sangat besar yang tertutup untuk lalu lintas, tersedia jalan untuk pejalan kaki, jalan masuk, dan jalur hijau.

Ayat (11)

Mezanin adalah lantai antara yang terdapat di dalam ruangan atau tingkat bangunan beratap rendah yang terletak menjorok diantara dua tingkat sebuah gedung (biasanya antara lantai dua dan lantai tiga).

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Batas-batas Keselamatan Operasi Penerbangan (BKOP) adalah batas maksimum ketinggian bangunan dan bangun-bangunan pada Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan.

Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan adalah wilayah daratan dan/atau perairan dan ruang udara di sekitar Bandar udara yang dipergunakan untuk kegiatan operasi penerbangan dalam rangka menjamin keselamatan penerbangan.

Yang termasuk dalam katagori bangun-bangunan adalah : Rumah Jaga, Anjungan Tunai Mandiri (ATM), *Check Point* kendaraan bermotor, Kandang Binatang, rumah kaca untuk tanaman/bunga dengan volume ruangan tidak lebih dari 12 m<sup>3</sup> (dua belas meter kubik), kanopi, tiang reklame, menara, gardu listrik, pagar/benteng pekarangan, tembok penahan tanah, dan lain-lainnya yang sejenis.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Garis Sempadan Muka Bangunan adalah garis yang pada pendirian bangunan ke arah jalan yang berbatasan, atau garis di atas permukaan tanah yang tidak boleh dilampaui kecuali mengenai pagar-pegar pekarangan.

Garis Sempadan Samping Kiri dan Kanan serta Belakang adalah garis batas samping/belakang terhitung dari jalan yang berbatasan, tidak diperkenankan didirikan suatu bangunan.

Garis Sempadan Pagar adalah garis di atas permukaan tanah yang pada pendirian pagar ke arah yang berbatasan tidak boleh dilampaui oleh sisi luar pagar.

Garis Sempadan Loteng adalah garis batas terhitung dari jalan yang berbatasan tidak diperkenankan didirikan suatu loteng.

Garis Sempadan Sungai adalah garis batas kiri kanan saluran yang menetapkan daerah yang dibutuhkan untuk keperluan pengamanan saluran.

Garis Sempadan Danau adalah garis batas luar pengamanan danau.

Penetapan garis sempadan bangunan gedung sepanjang sungai, yang juga disebut garis sempadan sungai, dapat digolongkan dalam:

- a. garis sempadan sungai bertanggung dalam kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar.
- b. garis sempadan sungai tidak bertanggung dalam kawasan perkotaan, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada kedalaman sungai.
- c. garis sempadan sungai yang terletak di kawasan lindung, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada fungsi kawasan lindung, besar-kecilnya sungai, dan pengaruh pasang surut air laut pada sungai yang bersangkutan.

Ayat (4)

Pertimbangan keamanan dalam penetapan garis sempadan meliputi pertimbangan terhadap bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/atau keselamatan lalu lintas.

Pertimbangan kesehatan dalam penetapan garis sempadan meliputi pertimbangan sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Pasal 27

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Ayat (6)  
Cukup jelas.

Ayat (7)  
Cukup jelas.

Ayat (8)  
Cukup jelas.

Ayat (9)  
Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Ayat (6)  
Cukup jelas.



Ayat (7)  
Cukup jelas.

Ayat (8)  
Cukup jelas.

Ayat (9)  
Cukup jelas.

Pasal 30  
Cukup jelas.

Pasal 31  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Ayat (6)  
Cukup jelas.

Ayat (7)  
Cukup jelas.

Ayat (8)  
Cukup jelas.

Ayat (9)  
Cukup jelas.

Ayat (10)  
Cukup jelas.

Ayat (11)  
Cukup jelas.

Ayat (12)  
Cukup jelas.

Ayat (13)  
Cukup jelas.

Ayat (14)  
Cukup jelas.

Pasal 32

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Ayat (6)  
Cukup jelas.

Ayat (7)  
Cukup jelas.

Ayat (8)  
Cukup jelas.

#### Pasal 33

Yang dimaksud dengan keseimbangan adalah bahwa keberadaan bangunan gedung tersebut tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan disekitar bangunan gedung.

Yang dimaksud dengan keserasian adalah bahwa materi ketentuan dalam penyelenggaraan bangunan gedung hasilnya didapat keserasian lingkungan dan kehidupan sosial masyarakat.

Yang dimaksud dengan keselarasan dengan lingkungan adalah materi ketentuan dalam penyelenggaraan bangunan gedung hasilnya didapat keselarasan tata kehidupan dan lingkungan di sekitarnya.

#### Pasal 34

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Ayat (6)  
Cukup jelas.

Ayat (7)  
Cukup jelas.

Pasal 35

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Pasal 36

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Pasal 37

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Ayat (6)  
Cukup jelas.

Ayat (7)  
Cukup jelas.

Ayat (8)  
Cukup jelas.

Ayat (9)  
Cukup jelas.

Ayat (10)  
Cukup jelas.

Ayat (11)  
Cukup jelas.

## Pasal 38

## Ayat (1)

Cukup jelas.

## Ayat (2)

Cukup jelas.

## Ayat (3)

Cukup jelas.

## Ayat (4)

Cukup jelas.

## Ayat (5)

Cukup jelas.

## Pasal 39

Cukup jelas.

## Pasal 40

Cukup jelas.

## Pasal 41

Dalam hal persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan, setiap bangunan gedung harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan dan kekakuan, serta kestabilan dari segi struktur.

Yang dimaksud dengan kekuatan dan kekakuan adalah kondisi struktur bangunan gedung yang kemungkinan terjadinya kegagalan struktur bangunan gedung sangat kecil, yang kerusakan strukturnya masih dalam batas-batas persyaratan teknis yang masih dapat diterima selama umur bangunan yang direncanakan.

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kekuatan dan kekakuan, berupa :

- a. integritas arsitektural bangunan yang tidak cukup kaku dapat menyebabkan terjadinya deformasi yang menyebabkan rusaknya elemen non struktural, seperti kaca, partisi, dan kulit bangunan, serta jaringan utilitas.
- b. Kenyamanan penghuni/pengguna bangunan gedung Pergoyangan pada bangunan gedung akibat beban horizontal yang berlangsung secara berkesinambungan (beban angin), akan mengganggu kenyamanan penghuni/pengguna bangunan gedung.
- c. Stabilitas struktur.
  - Akibat beban horizontal, bangunan gedung dapat terguling.
  - $p - \Delta$  effect dapat menambah eksentrisitas beban horizontal.
- d. Kekuatan bahan
  - Penggunaan bahan-bahan bangunan harus sesuai dengan persyaratan batas kekuatan yang ditentukan.
  - Persyaratan kekuatan bahan harus memenuhi Standar Nasional Indonesia (SNI) atau Standar Industri Indonesia (SII) yang terbaru.
  - Jika belum ada ketentuan SNI atau SII, maka digunakan acuan internasional yang terbaru.
  - Bahan-bahan yang dipergunakan harus melalui uji kekuatan/uji laboratorium sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Yang dimaksud dengan kestabilan adalah kondisi struktur bangunan gedung yang tidak mudah terguling, miring, atau tergeser selama umur bangunan yang direncanakan.

## Pasal 42

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Ayat (6)  
Cukup jelas.

Ayat (7)  
Cukup jelas.

Ayat (8)  
Cukup jelas.

#### Pasal 43

Ayat (1)  
huruf a  
Cukup jelas.

huruf b  
Cukup jelas.

huruf c  
Yang dimaksud dengan analisis teoritis adalah analisis yang menggunakan teori dasar perhitungan struktur.

huruf d  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Struktur bangunan adalah susunan komponen bangunan yang merupakan satu kesatuan, diatur dan dihubungkan satu dengan lainnya secara struktural menurut suatu sistem menyerap dan meneruskan beban statis dan dinamis ke tanah, meliputi :

1. Struktur Bangunan Bawah (*sub structure*) yaitu bagian struktur bangunan di bawah lantai dasar yang terletak pada tanah yang menerima dan meneruskan beban statis dan dinamis ke dalam tanah.
2. Struktur Bangunan Atas (*upper structure*) adalah bagian struktur bangunan di atas lantai dasar yang membentuk suatu kesatuan untuk meletakkan komponen

bangunan yang lain, menerima dan meneruskan bebas statis dan dinamis ke struktur bangunan bawah.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

#### Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

#### Pasal 45

Ayat (1)

Perencanaan sambungan pada pondasi tiang pancang harus mendapat persetujuan dari Kepala Dinas.

Perencanaan pondasi tiang baja harus memperhitungkan faktor korosi sesuai dengan SNI.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pada perencanaan pondasi, besarnya lendutan di kepala tiang akibat gaya horizontal maksimal 1,27 cm (1/2 inci) kecuali ditetapkan lain oleh Kepala Dinas.

Ayat (4)

Apabila dianggap perlu, pada perencanaan pondasi dalam dan struktur penahan tanah harus dilakukan percobaan pembebanan sebesar 200 % (dua ratus prosen) dari beban kerja rencana, baik untuk aksial tekan, aksial tarik dan/atau beban lateral.

Jumlah tiang pondasi untuk percobaan pembebanan aksial tekan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. untuk pondasi tiang bor (bored pile) minimal satu tiang percobaan untuk setiap 75 (tujuh puluh lima) tiang dengan ukuran yang sama;
- b. untuk pondasi tiang pancang dan yang sejenisnya minimal satu tiang percobaan untuk setiap 100 (seratus) tiang yang ukurannya sama.

Terhadap kondisi tanah dan beban kerja rencana tertentu jumlah tiang pondasi untuk percobaan pembebanan aksial, dapat ditetapkan lain oleh Kepala Dinas.

Percobaan pembebanan lateral harus dilaksanakan pada kepala tiang yang direncanakan (*cut of level*) dengan lendutan maksimal sebesar 1,27 cm (1/2 inci).

#### Pasal 46

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

#### Pasal 47

Ayat (1)

Persentase tulangan minimum untuk konstruksi dinding penahan tanah untuk basemen disyaratkan 0,015 % pada tiap sisi, pada kedua arah baik pada dinding maupun pondasinya.

Untuk mengendalikan retak maka digunakan tulangan horizontal yang lebih banyak khususnya pada dinding-dinding tipis.

Tulangan atas dan bawah harus digunakan pada pondasi dinding penahan tanah agar keadaan baik akibat lentur yang tidak dapat diperkirakan analisa statis ekuivalen yang tidak dapat diatasi, demikian juga penulangan pada kedua sisi dari dinding harus disediakan untuk dinding dengan tebal 100 mm (seratus mili meter) atau lebih.

Ayat (2)

Cukup jelas.

#### Pasal 48

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

#### Pasal 49

Pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung antara lain dalam penggunaan bahan bangunan dan konstruksi yang tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, dan perlindungan pada bukaan.

Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilengkapi dengan sistem penangkal aktif yang merupakan proteksi harta benda terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.

Sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang wajib disediakan untuk melindungi ruang termaksud berupa sistem pencegahan manual dan/atau sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran otomatis.

#### Pasal 50

##### Ayat (1)

Cukup jelas.

##### Ayat (2)

Cukup jelas.

##### Ayat (3)

Cukup jelas.

##### Ayat (4)

Cukup jelas.

#### Pasal 51

##### Ayat (1)

Penyediaan peralatan pengamanan kebakaran sebagai sistem penangkal aktif antara lain penyediaan sistem deteksi dan alarm kebakaran, hidran kebakaran di luar dan dalam bangunan gedung, alat pemadam api ringan, dan/atau *sprinkler*.

Yang dimaksud dengan *sprinkler* adalah suatu sistem pemadam api yang bekerja secara otomatis bilamana suhu ruang mencapai suhu tertentu.

Yang dimaksud dengan hidran kebakaran adalah suatu sistem pemadam kebakaran dengan menggunakan air yang bertekanan, dalam upaya pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran.

Sistem pencegahan kebakaran yang wajib disediakan untuk melindungi ruang termaksud berupa sistem pencegahan manual dan/atau sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran otomatis.

##### Ayat (2)

Yang dimaksud dengan alarm kebakaran adalah suatu alat pengindra dan alarm yang dipasang pada bangunan gedung yang dapat memberi peringatan atau tanda pada saat terjadinya suatu kebakaran, yang paling sedikit mempunyai :

1. Lonceng atau sirine dan sumber tenaga cadangan;
2. Alat pengindra;
3. Panel indikator yang dilengkapi dengan : fasilitas kelompok alarm; sakelar penghubung dan pemutus arus; fasilitas pengujian tenaga cadangan dengan volt meter dan ampere meter; serta peralatan bantu lainnya.

Ketentuan jenis alat pengindra yang digunakan harus sesuai dengan penggunaan ruang yang akan dilindungi. Setiap alarm yang dipasang pada bangunan, harus selalu siap pakai.

##### Ayat (3)

Cukup jelas.

##### Ayat (4)

Cukup jelas.

##### Ayat (5)



Cukup jelas.

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan kompartemenisasi adalah sistem kompartemen sebagai usaha untuk mencegah penjaran api dengan membuat pembatas dinding, lantai, kolom, balok, yang tahan api untuk waktu yang sesuai dengan kelas bangunan.

Contoh persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadam kebakaran adalah penempatan tangga kedap asap sebagai tangga kebakaran pada bangunan harus mudah dan dapat dicapai melalui ruang tunggu, balkon atau teras terbuka.

Yang dimaksud dengan tangga kebakaran adalah tangga yang direncanakan khusus untuk menyelamatkan jiwa manusia pada waktu terjadi kebakaran.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 53

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 54

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 55

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 56

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

#### Pasal 57

Cukup jelas.

#### Pasal 58

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

#### Pasal 59

Ayat (1)

Pencahayaan alami dapat berupa bukaan pada bidang dinding, dinding tembus cahaya, dan/atau atap tembus cahaya.

Ayat (2)

Dinding tembus cahaya misalnya dinding yang menggunakan kaca. Atap tembus cahaya, misalnya penggunaan genteng kaca atau *skylight*.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Tingkat kekuatan cahaya atau tingkat pencahayaan atau tingkat iluminasi pada suatu ruangan pada umumnya didefinisikan sebagai tingkat pencahayaan rata-rata pada bidang kerja. Yang dimaksud dengan bidang kerja adalah bidang horizontal imajiner yang terletak 0,75 (nol koma tujuh lima) meter di atas lantai pada seluruh ruangan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Pencahayaan darurat yang berupa lampu darurat dipasang pada:

- lobby dan koridor;
- ruangan yang mempunyai luas lebih dari 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter) persegi.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

#### Pasal 60

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Air bersih yang dialirkan ke alat plambing dan perlengkapan plambing yang digunakan untuk umum, memasak, pengolahan makanan, pengalengan atau pembungkusan, pencucian alat makan dan minuman, alat dapur dan untuk keperluan rumah tangga atau jenis lainnya harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

#### Pasal 61

Ayat (1)

Sistem pengolahan air limbah dan/atau air kotor dapat berupa sistem pengolahan air limbah dan/atau air kotor yang berdiri sendiri seperti *septic tank* atau sistem pengolahan air limbah dan/atau air kotor terintegrasi dalam suatu lingkungan/kawasan/kota.

Pada pipa buangan tempat cuci, lubang drainase lantai, dan alat sanitasi lain yang biasa menyalurkan buangan yang mengandung lemak wajib dilengkapi dengan perangkat lemak dan minyak.

Pemeliharaan perangkat lemak wajib dilakukan untuk menjamin bekerjanya alat tersebut dengan baik, dan kotoran yang terkumpul harus dikeluarkan secara berkala.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)  
Cukup jelas.

Ayat (7)  
Cukup jelas.

Ayat (8)  
Cukup jelas.

#### Pasal 62

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Ayat (6)  
Cukup jelas.

#### Pasal 63

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Bangunan yang melebihi ketinggian 4 (empat) lantai selain persyaratan yang ditentukan wajib dilengkapi juga dengan cerobong sampah, kecuali apabila menggunakan cara lain atas izin dari Walikota.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Ayat (6)  
Cukup jelas.

Ayat (7)  
Cukup jelas.

Ayat (8)  
Cukup jelas.

Ayat (9)  
Cukup jelas.

Pasal 64

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Pasal 65

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Silau sebagai akibat penggunaan pencahayaan alami dari sumber sinar matahari langsung, langit yang cerah, objek luar, maupun dari pantulan kaca dan sebagainya, perlu dikendalikan agar tidak mengganggu tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Pasal 66

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Pasal 67

Ayat (1)  
Pertimbangan keselamatan antara lain kemudahan pencapaian ke tangga/pintu darurat apabila terjadi keadaan darurat (gempa, kebakaran, dan lain-lain).

Pertimbangan kesehatan antara lain dari kemungkinan adanya sirkulasi udara segar dan pencahayaan alami.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Pasal 68

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 69

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Potensi ruang luar bangunan gedung seperti bukit, ruang terbuka hijau, sungai, danau dan sebagainya, perlu dimanfaatkan untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dalam bangunan gedung.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 70

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan sumber getar adalah sumber getar tetap seperti: genset, AHU, mesin lif, dan sumber getar tidak tetap seperti : kereta api, gempa, pesawat terbang, kegiatan konstruksi.

Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran yang diakibatkan oleh kegiatan dan/atau penggunaan peralatan dapat diatasi dengan mempertimbangkan penggunaan sistem peredam getaran, baik melalui pemilihan sistem konstruksi, pemilihan dan penggunaan bahan, maupun dengan pemisahan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

## Pasal 71

### Ayat (1)

Cukup jelas.

### Ayat (2)

Pengaturan terhadap kebisingan dimulai sejak dari tahap perencanaan teknis, baik melalui desain bangunan gedung maupun melalui penataan ruang kawasan. Penataan ruang kawasan dilakukan dengan menempatkan bangunan gedung yang karena fungsinya menimbulkan kebisingan, seperti pabrik dan bengkel ditempatkan pada zona industri, bandar udara ditempatkan pada zona yang cukup jauh dari lingkungan permukiman. Pembangunan jalan bebas hambatan/tol di lingkungan permukiman atau pusat kota yang sudah terbangun, maka jalan tersebut harus dilengkapi dengan sarana peredam kebisingan akibat laju kendaraan bermotor.

Yang dimaksud dengan sumber bising adalah sumber suara mengganggu berupa dengung, gema, atau gaung/pantulan suara yang tidak teratur.

### Ayat (3)

Cukup jelas.

### Ayat (4)

Cukup jelas.

### Ayat (5)

Untuk bangunan gedung yang didirikan pada lokasi yang mempunyai tingkat kebisingan yang mengganggu, pengaturannya dimulai sejak tahap perencanaan teknis, baik melalui desain bangunan gedung maupun melalui penataan ruang kawasan dengan memperhatikan batas ambang bising, misalnya batas ambang bising untuk kawasan permukiman adalah sebesar 60 dB diukur sejauh 3 meter dari sumber suara.

### Ayat (6)

Cukup jelas.

### Ayat (7)

Cukup jelas.

### Ayat (8)

Cukup jelas.

## Pasal 72

Rumah tinggal yang berupa rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana tidak diwajibkan dilengkapi dengan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Bangunan gedung fungsi hunian seperti apartemen, asrama, rumah susun, flat atau sejenisnya tetap diharuskan menyediakan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

## Pasal 73

### Ayat (1)

Toilet untuk penyandang cacat disediakan secara khusus dengan dimensi ruang dan pintu tertentu yang memudahkan penyandang cacat dapat menggunakannya secara mandiri.

Area parkir merupakan tempat parkir dan daerah naik turun kendaraan khusus bagi penyandang cacat dan lanjut usia yang dilengkapi dengan jalur aksesibilitas serta memungkinkan naik turunnya kursi roda.

Perletakan telepon umum untuk penyandang cacat diletakkan pada lokasi yang dengan mudah dapat diakses dan dengan ketinggian tertentu yang memungkinkan penyandang cacat dapat menggunakannya secara mandiri.

Jalur pemandu merupakan jalur yang disediakan bagi pejalan kaki dan kursi roda yang memberikan panduan arah dan tempat tertentu.

Rambu dan marka merupakan tanda-tanda yang bersifat verbal, visual, atau tanda-tanda yang dapat dirasa atau diraba.

Rambu dan marka penanda bagi penyandang cacat antara lain berupa rambu arah dan tujuan pada jalur pedestrian, rambu pada kamar mandi/wc umum, rambu pada telepon umum, rambu parkir khusus, rambu huruf timbul/braille bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Marka adalah tanda yang dibuat/digambar/ditulis pada bidang halaman/lantai/jalan.

Pintu pagar dan pintu akses ke dalam bangunan gedung dimungkinkan untuk dibuka dan ditutup oleh penyandang cacat dan lanjut usia secara mandiri.

Ram merupakan jalur kursi roda bagi penyandang cacat dengan kemiringan dan lebar tertentu sehingga memungkinkan akses kursi roda dengan mudah dan dilengkapi pegangan rambatan dan pencahayaan yang cukup.

Tangga merupakan fasilitas pergerakan vertikal yang aman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Untuk bangunan bertingkat yang menggunakan lif, ketinggian tombol lif dimungkinkan untuk dijangkau oleh pengguna kursi roda dan dilengkapi dengan perangkat untuk penyandang cacat tuna rungu dan tuna netra. Apabila bangunan gedung bertingkat tersebut tidak dilengkapi dengan lif, disediakan sarana lain yang memungkinkan penyandang cacat dan lanjut usia untuk mencapai lantai yang dituju.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

#### Pasal 74

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

#### Pasal 75



Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Ayat (6)  
Cukup jelas.

Ayat (7)  
Cukup jelas.

Ayat (8)  
Cukup jelas.

#### Pasal 76

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

#### Pasal 77

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

#### Pasal 78

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

#### Pasal 79

##### Ayat (1)

Cukup jelas.

##### Ayat (2)

Cukup jelas.

##### Ayat (3)

Cukup jelas.

##### Ayat (4)

Cukup jelas.

##### Ayat (5)

Cukup jelas.

##### Ayat (6)

Cukup jelas.

#### Pasal 80

##### Ayat (1)

Cukup jelas.

##### Ayat (2)

Cukup jelas.

#### Pasal 81

##### Ayat (1)

Penyediaan ruang ibadah direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat, dicapai, dan diberi rambu penanda, serta dilengkapi dengan fasilitas yang memadai untuk kebutuhan ibadah.

Penyediaan ruang ganti direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat/dikenali yang diberi rambu penanda, mudah dicapai, dan dilengkapi dengan fasilitas yang memadai.

Penyediaan ruang bayi direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat, dicapai, dan diberi rambu penanda serta dilengkapi dengan fasilitas yang memadai untuk kebutuhan merawat bayi.

Penyediaan toilet direncanakan dengan pertimbangan jumlah pengguna bangunan gedung dan mudah dilihat dan dijangkau.

Penyediaan tempat parkir direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung, dan tidak mengganggu lingkungan.

Tempat parkir dapat berupa pelataran parkir, dalam gedung, dan/atau gedung parkir.

Penyediaan sistem komunikasi dan informasi yang meliputi telepon dan tata suara dalam bangunan gedung direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung dan tidak mengganggu lingkungan.

Penyediaan tempat sampah direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung, jenis sampah, kemudahan pengangkutan, dengan mempertimbangkan kesehatan pengguna dan lingkungan.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

#### Pasal 82

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Ayat (6)  
Cukup jelas.

Ayat (7)  
Cukup jelas.

Ayat (8)  
Cukup jelas.

#### Pasal 83

Cukup jelas.

#### Pasal 84

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

#### Pasal 85

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Profesi perencana meliputi:

- (a) Perencana arsitektur bangunan gedung adalah seorang atau sekelompok ahli, maupun badan hukum yang bergerak dalam bidang arsitektur baik yang telah memiliki maupun yang belum memiliki Surat Lisensi Bekerja Perencana ;
- (b) Perencana struktur adalah seorang ahli atau sekelompok ahli dalam bidang struktur/konstruksi bangunan gedung baik yang telah memiliki maupun yang belum memiliki Surat Lisensi Bekerja Perencana;
- (c) Perencana instalasi dan perlengkapan bangunan gedung adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang instalasi dan perlengkapan bangunan gedung baik yang telah memiliki maupun yang belum memiliki Surat Lisensi Bekerja Perencana.

Adapun bentuk hasil kerja dari perencana tersebut meliputi :

- (a) Rencana arsitektur ialah hasil perencanaan yang meliputi pekerjaan mengenai arsitektur bangunan gedung dan lingkungan.
- (b) Rencana konstruksi ialah hasil perencanaan yang meliputi pekerjaan yang mengenai konstruksi/kekuatan bangunan gedung.
- (c) Rencana instalasi dan perlengkapan bangunan gedung ialah hasil perencanaan yang meliputi pekerjaan mengenai instalasi dan perlengkapan bangunan gedung

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Ahli yang mengerjakan perancangan dan perencanaan tersebut bertanggung jawab atas hasil rancangan dan rencananya tersebut.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Untuk bangunan yang dilestarikan harus tetap menggunakan tenaga ahli pemegang SIBP atau konsultan perencana dengan persetujuan Tim Ahli Bangunan gedung.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 89

Gambar rencana dan rancangan bangunan diwujudkan dalam gambar yang dilengkapi dengan tata letak bangunan, ukuran, penjelasan penggunaan ruang, dan bahan serta menyatakan letak garis sempadan dan sejenisnya. Khusus untuk rancangan dan rencana bangunan untuk pembaharuan, perluasan atau perubahan, disertai dengan gambar kondisi awal dan gambar keadaan yang dirancang dan direncanakan.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Jumlah anggota tim ahli bangunan gedung ditetapkan ganjil dan jumlahnya disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung dan substansi teknisnya.

Setiap unsur/pihak yang menjadi tim ahli bangunan gedung diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.

Instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung dapat meliputi unsur dinas pemerintah daerah (dinas teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung) dan/atau Pemerintah (kementerian teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung, dalam hal pertimbangan teknis untuk bangunan gedung fungsi khusus), serta masing-masing diwakili 1 (satu) orang.

Pasal 93

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud tidak menghambat proses pelayanan perizinan adalah pertimbangan teknis diberikan tanpa harus menambah waktu yang telah ditetapkan dalam prosedur atau ketentuan perizinan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 94

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 95

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

## Pasal 96

Cukup jelas.

## Pasal 97

Cukup jelas.

## Pasal 98

Cukup jelas.

## Pasal 99

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

## Pasal 100

Cukup jelas.

## Pasal 101

Ayat (1)

Pemasangan papan nama proyek harus ditempatkan pada tempat yang mudah dilihat oleh petugas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

## Pasal 102

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

## Pasal 103

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan perancah atau bekisting adalah struktur pembantu sementara dalam pelaksanaan suatu bangunan untuk menunjang pekerjaan struktur bangunan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

## Pasal 104

Alat bantu dalam kegiatan membangun dapat berupa ; ram, jembatan, tangga darurat, jaring pengaman dan alat bantu lainnya. Alat bantu tersebut sebelum digunakan dalam kegiatan pembangunan harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh dinas teknis.

## Pasal 105

Cukup jelas.

Pasal 106

Penggunaan daya listrik sementara misalnya untuk lif barang/orang dan peralatan lainnya yang operasionalnya memerlukan daya listrik.

Pasal 107

Ayat (1)

Penyediaan bahan untuk kebutuhan pembangunan harus sesuai dengan keperluannya, serta penyimpanan dan penempatannya tidak boleh mengganggu lingkungan sekitarnya juga harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110

Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh pemilik atau dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan pelaksanaan konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Kegiatan manajemen konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal pengawasan dilakukan sendiri oleh pemilik bangunan gedung, pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan terutama pada pengawasan mutu dan waktu.

Apabila pengawasan dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi, pengawasan pelaksanaan konstruksi meliputi mutu, waktu, dan biaya.

Hasil kegiatan pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa laporan kegiatan pengawasan, hasil kaji ulang terhadap laporan kemajuan pelaksanaan konstruksi, dan laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Pekerjaan yang memerlukan keahlian khusus antara lain pekerjaan dalam bidang :

- a. Galian tanah untuk kedalaman lebih dari 2 (dua) meter dan/atau di lokasi yang rapat;
- b. Struktur penahan tanah;
- c. dewatering (penurunan muka air);
- d. Pondasi dalam;
- e. Struktur bangunan khusus.

Pasal 111

Ayat (1)

Pembiayaan penelitian terhadap kekuatan struktur dibebankan kepada pemilik, pelaksana atau pengawas pembangunan konstruksi.

Ayat (2)

Pembiayaan perbaikan/penggantian bahan dibebankan kepada pemilik, pelaksana atau pengawas pembangunan konstruksi.

Ayat (3)

Cukup jelas.

## Ayat (4)

Pembiayaan pengujian mutu bahan dibebankan kepada pemilik, pelaksana atau pengawas pembangunan konstruksi.

## Pasal 112

## Ayat (1)

Kegagalan struktur adalah kondisi bangunan gedung yang tidak memenuhi aspek kekuatan dan kekakuan, serta kestabilan dari segi struktur.

## Ayat (2)

Pembongkaran dilakukan oleh pemilik bangunan atau oleh Dinas dengan biaya dibebankan kepada pemilik bangunan.

## Pasal 113

Cukup jelas.

## Pasal 114

## Ayat (1)

Cukup jelas.

## Ayat (2)

Tenaga ahli yang ditunjuk harus memiliki sertifikat keahlian pada bidang tersebut dan pembiayaannya dibebankan kepada pemilik bangunan

## Pasal 115

## Ayat (1)

Cukup jelas.

## Ayat (2)

Cukup jelas.

## Pasal 116

Cukup jelas.

## Pasal 117

## Ayat (1)

Cukup jelas.

## Ayat (2)

Cukup jelas.

## Pasal 118

Cukup jelas.

## Pasal 119

Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh pengkaji teknis bangunan gedung, termasuk kegiatan pemeriksaan terhadap dampak yang ditimbulkan atas pemanfaatan bangunan gedung terhadap lingkungannya sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam izin mendirikan bangunan gedung.

## Pasal 120

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



#### Pasal 121

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

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

Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung menjadi tanggung jawab pemilik atau pengguna.

Walikota dalam melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dapat mengikutsertakan pengkaji teknis profesional, dan penilik bangunan (*building inspector*) yang bersertifikat sedangkan pemilik tetap bertanggung jawab dan berkewajiban untuk menjaga keandalan bangunan gedung.

Dalam hal belum terdapat pengkaji teknis bangunan gedung, pengkajian teknis dilakukan oleh Instansi teknis terkait dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan bangunan gedung.

#### Pasal 122

##### Ayat (1)

Cukup jelas.

##### Ayat (2)

Cukup jelas.

#### Pasal 123

##### Ayat (1)

Hasil akhir pengkajian teknis bangunan gedung adalah laporan kegiatan pemeriksaan, hasil pengujian, evaluasi, dan kesimpulan tentang kelaikan fungsi bangunan gedung.

##### Ayat (2)

Pemilik bangunan diwajibkan untuk melakukan pemeriksaan secara berkala dengan menggunakan tenaga ahli dan biaya dibebankan kepada pemilik bangunan.

##### Ayat (3)

Untuk perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung diperlukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

##### Ayat (4)

Cukup jelas.

#### Pasal 124

##### Ayat (1)

Cukup jelas.

##### Ayat (2)

Cukup jelas.

#### Pasal 125

##### Ayat (1)

Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti kaidah secara umum yang objektif, fungsional, prosedural, serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

## Ayat (2)

Cukup jelas.

## Ayat (3)

Yang dimaksud bangunan gedung untuk kepentingan umum misalnya : hotel, perkantoran, mal, apartemen.

Pemilik bangunan gedung dapat mengikuti program pertanggungan terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung, bencana alam, dan/atau huru-hara selama pemanfaatan bangunan gedung.

Program pertanggungan antara lain perlindungan terhadap aset dan pengguna bangunan gedung.

Kegagalan bangunan gedung dapat berupa keruntuhan konstruksi dan/atau kebakaran.

## Pasal 126

## Ayat (1)

Untuk bangunan gedung yang menggunakan bahan bangunan yang dapat diserang oleh jamur dan serangga (rayap, kumbang), lingkup pemeliharaannya termasuk pengawetan bahan bangunan tersebut.

## Ayat (2)

Tenaga ahli yang ditunjuk harus memiliki sertifikat keahlian pada bidang tersebut.

## Pasal 127

## Ayat (1)

Cukup jelas.

## Ayat (2)

Kegiatan perawatan bangunan gedung dilakukan agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

## Ayat (3)

Perawatan bangunan gedung yang memiliki kompleksitas teknis tinggi adalah pekerjaan perawatan yang dalam pelaksanaannya menggunakan peralatan berat, peralatan khusus, serta tenaga ahli, dan tenaga terampil.

## Ayat (4)

Cukup jelas.

## Ayat (5)

Cukup jelas.

## Pasal 128

## Ayat (1)

Cukup jelas.

## Ayat (2)

Cukup jelas.

## Pasal 129

Cukup jelas.

## Pasal 130

Perlindungan bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan meliputi kegiatan memelihara, merawat, memeriksa secara berkala, dan/atau memugar agar tetap laik fungsi sesuai dengan klasifikasinya.

Penetapan perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dapat termasuk lingkungannya yang mendukung kesatuan keberadaan bangunan gedung tersebut.

Antisipasi terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung karena umur bangunan gedung, kebakaran, bencana alam dan/atau huru hara antara lain melalui program pertanggunggaan, dan hal ini dapat merupakan bagian dari program insentif Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung.

#### Pasal 131

##### Ayat (1)

Cukup jelas.

##### Ayat (2)

Pertimbangan keamanan dan keselamatan dimaksudkan terhadap kemungkinan resiko yang timbul akibat kegiatan pembongkaran bangunan gedung yang berakibat kepada keselamatan masyarakat dan kerusakan lingkungannya, pemilik bangunan gedung dapat mengikuti program pertanggunggaan.

##### Ayat (3)

Cukup jelas.

##### Ayat (4)

Cukup jelas.

#### Pasal 132

##### Ayat (1)

Dalam mengidentifikasi bangunan gedung yang dilestarikan mengikuti ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

##### Ayat (2)

###### Huruf a

Pemilik dan/atau pengguna, yang bangunan gedungnya diidentifikasi dan ditetapkan untuk dibongkar, dalam melakukan pengkajian teknis dapat/menunjukkan hasil pengkajian teknis dan/atau hasil pemeriksaan berkala yang terakhir dilakukan.

###### Huruf b

Cukup jelas.

###### Huruf c

Cukup jelas.

###### Huruf d

Cukup jelas.

##### Ayat (3)

Cukup jelas.

##### Ayat (4)

Cukup jelas.

##### Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Pemilik dan/atau pengguna, yang bangunan gedungnya diidentifikasi dan ditetapkan untuk dibongkar, dalam melakukan pengkajian teknis dapat menunjukkan hasil pengkajian teknis dan/atau hasil pemeriksaan berkala yang terakhir dilakukan.

Pemerintah daerah melakukan pengkajian teknis terhadap rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat dengan memberdayakan kemampuan dan meningkatkan peran masyarakat serta bekerja-sama dengan asosiasi penyedia jasa konstruksi bangunan gedung.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Rencana teknis pembongkaran terdiri atas konsep dan gambar rencana pembongkaran, gambar detail pelaksanaan pembongkaran, rencana kerja dan syarat-syarat (RKS) pembongkaran, jadwal, metode, dan tahapan pembongkaran, rencana pengamanan lingkungan, serta rencana lokasi tempat pembuangan limbah pembongkaran.

Kewajiban penggunaan rencana teknis diberitahukan secara tertulis di dalam surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran kepada pemilik bangunan gedung oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

Pasal 133

Ayat (1)

Dalam hal pemilik rumah tinggal mengajukan pemberitahuan secara tertulis untuk membongkar bangunan gedungnya untuk diperbaiki, diperluas dan/atau diubah fungsinya, maka dengan terbitnya izin mendirikan bangunan gedung yang baru secara otomatis mengubah data pada surat bukti kepemilikannya.

Dalam hal bangunan rumah tinggal tersebut dibongkar seluruhnya dan tidak untuk dibangun kembali, maka pemberitahuan tersebut sekaligus merupakan pemberitahuan untuk penghapusan surat bukti kepemilikan bangunan gedungnya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 134

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan penyedia jasa konstruksi bangunan gedung dalam pelaksanaan pembongkaran adalah penyedia jasa pelaksanaan konstruksi yang mempunyai pengalaman dan kompetensi untuk membongkar bangunan gedung, baik

secara umum maupun secara khusus dengan menggunakan peralatan dan/atau teknologi tertentu, misalnya dengan menggunakan bahan peledak.

Ayat (3)

Cukup jelas.

#### Pasal 135

Ayat (1)

Rencana teknis pembongkaran terdiri atas konsep dan gambar rencana pembongkaran, gambar detail pelaksanaan pembongkaran, rencana kerja dan syarat-syarat (RKS) pembongkaran, jadwal, metode, dan tahapan pembongkaran, rencana pengamanan lingkungan, serta rencana lokasi tempat pembuangan limbah pembongkaran.

Kewajiban penggunaan rencana teknis diberitahukan secara tertulis di dalam surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran kepada pemilik bangunan gedung oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Dalam hal pembongkaran berdasarkan usulan dari pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, maka sosialisasi dan pemberitahuan tertulis pada masyarakat di sekitar bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung bersama-sama dengan pemerintah daerah.

Ayat (4)

Cukup jelas.

#### Pasal 136

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Terbitnya surat perintah pembongkaran sekaligus mencabut sertifikat laik fungsi yang ada. Penetapan pembongkaran bangunan gedung tertentu dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat tim ahli bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan pemilik rumah tinggal yang tidak mampu adalah pemilik perumahan atau badan usaha yang memenuhi kriteria tidak mampu secara finansial menurut instansi yang berwenang.

Ayat (6)  
Cukup jelas.

Ayat (7)  
Cukup jelas.

Pasal 137  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Pasal 138  
Cukup jelas.

Pasal 139  
Cukup jelas.

Pasal 140  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Pasal 141  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Pasal 142  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Pasal 143  
Cukup jelas.

Pasal 144  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Pasal 145  
Cukup jelas.

## Pasal 146

## Ayat (1)

Masyarakat ikut melakukan pemantauan dan menjaga ketertiban terhadap pemanfaatan bangunan gedung termasuk perawatan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan.

## Ayat (2)

Cukup jelas.

## Ayat (3)

Materi masukan, usulan dan pengaduan dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi identifikasi ketidaklaikan fungsi, dan/atau tingkat gangguan dari bahaya yang ditimbulkan, dan/atau pelanggaran ketentuan perizinan, dan lokasi bangunan gedung serta kelengkapan dan kejelasan data pelapor.

Masukan, usulan dan pengaduan tersebut disusun dengan dasar pengetahuan dibidang teknik pembangunan bangunan gedung, misalnya laporan tentang gejala bangunan gedung yang berpotensi akan runtuh.

## Ayat (4)

Cukup jelas.

## Ayat (5)

Cukup jelas.

## Pasal 147

Cukup jelas.

## Pasal 148

## Ayat (1)

Cukup jelas.

## Ayat (2)

Cukup jelas.

## Pasal 149

## Ayat (1)

Cukup jelas.

## Ayat (2)

Cukup jelas.

## Pasal 150

## Ayat (1)

Cukup jelas.

## Ayat (2)

Cukup jelas.

## Pasal 151

Cukup jelas.

## Pasal 152

Cukup jelas.

## Pasal 153

## Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Pasal 154  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Pasal 155  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Pasal 156  
Cukup jelas.

Pasal 157  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Pasal 158  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Nilai bangunan gedung adalah harga taksiran bangunan berdasarkan luas bangunan per meter persegi, harga satuan bangunan per meter persegi dalam keadaan baru, dan nilai sisa bangunan menurut umur.

Nilai bangunan gedung ditetapkan oleh TABG berdasarkan kewajaran harga dengan mempertimbangkan biaya penyusutan.

Pasal 159  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.



Ayat (6)  
Cukup jelas.

Pasal 160  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Pasal 161  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Pasal 162  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Pasal 163  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Pasal 164  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Pasal 165  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Pasal 166  
Cukup jelas.

Pasal 167  
Cukup jelas.

Pasal 168  
Cukup jelas.

Pasal 169  
Cukup jelas.

**TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA BANDUNG  
NOMOR 01**