

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA TASIKMALAYA
NOMOR 3 TAHUN 2013
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG DI KOTA TASIKMALAYA

I. UMUM

Bangunan Gedung sebagai salah satu wujud fisik hasil Pekerjaan Konstruksi dan Pemanfaatan Ruang, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial dan budaya maupun kegiatan khusus, mempunyai peranan yang sangat penting dalam menunjang terwujudnya kesejahteraan masyarakat di Daerah. Oleh karena itu, setiap Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah perlu dibina dan diarahkan oleh Pemerintah Daerah bersama-sama dengan Masyarakat demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat di Daerah, sekaligus untuk mewujudkan Bangunan Gedung di Daerah yang fungsional, andal, efisien dan Laik Fungsi serta sesuai dengan kondisi Lingkungan, sosial dan budaya masyarakat di Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, telah mengamanatkan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan upaya Pembinaan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah, baik melalui kegiatan Pengaturan, Pemberdayaan maupun Pengawasan, sesuai dengan kewenangan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Upaya Pembinaan tersebut dilakukan terhadap Penyelenggara Bangunan Gedung, baik Pemilik Bangunan Gedung, Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung maupun Pengguna/Penghuni Bangunan Gedung, termasuk Masyarakat yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah, yang dimaksudkan agar Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah dapat berlangsung tertib, baik secara administratif maupun teknis dan tercapai Keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan kebutuhan Fungsi Bangunan Gedung serta terwujudnya kepastian hukum.

Atas dasar amanat peraturan perundang-undangan tersebut, Pemerintah Daerah melakukan kegiatan Pengaturan sebagai salah satu upaya Pembinaan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah melalui penyusunan Produk Hukum Daerah yang bersifat Pengaturan (*Regeling*) dalam bentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung dengan berpedoman pada ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan memperhatikan kondisi Lingkungan, sosial dan budaya masyarakat di Daerah, termasuk kegiatan penyebarluasan, sosialisasi dan penegakan hukum (*Law Enforcement*) peraturan perundang-undangan, Pedoman Teknis, Petunjuk Teknis dan Standar Teknis Bangunan Gedung dalam rangka operasionalisasinya di Daerah.

Upaya Penegakan hukum (*Law Enforcement*) menjadi bagian yang sangat penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dan kepastian hukum dalam mengimplementasikan hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah dengan tetap berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

Masyarakat dapat terlibat dan berperan secara aktif, positif, konstruktif dan bersinergi dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah, bukan hanya dalam rangka Pembangunan Bangunan Gedung dan Pemanfaatan Bangunan Gedung untuk kepentingan pribadi saja, tetapi juga untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan Bangunan Gedung, baik administratif maupun teknis dan untuk tertib Penyelenggaraan Bangunan Gedung pada umumnya. Upaya Pengaturan terhadap Peran Masyarakat tersebut dalam Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mendorong tercapainya tujuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah yang tertib guna terwujudnya Bangunan Gedung di Daerah yang dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan bagi Pengguna/Penghuni Bangunan Gedung dan masyarakat disekitarnya serta serasi dan selaras dengan Lingkungannya.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Asas Kemanfaatan” adalah Asas dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah sebagai landasan agar Bangunan Gedung di Daerah dapat diselenggarakan dan diwujudkan sesuai dengan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung yang telah ditetapkan dan sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Asas Keselamatan” adalah Asas dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah sebagai landasan agar Bangunan Gedung di Daerah memenuhi persyaratan Keandalan Bangunan Gedung untuk menjamin keselamatan bagi Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna/Penghuni Bangunan Gedung serta masyarakat dan Lingkungan disekitarnya, di samping Persyaratan Administratif Bangunan Gedung.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Asas Keseimbangan” adalah Asas dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah sebagai landasan agar keberadaan Bangunan Gedung di Daerah berkelanjutan dan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan Lingkungan di sekitar Bangunan Gedung.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “Asas Keserasian” adalah Asas dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah sebagai landasan agar Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan Lingkungan disekitarnya.

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “lebih dari 1 (satu) Fungsi” adalah apabila 1 (satu) Bangunan Gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya dan/atau fungsi khusus.

Bangunan Gedung lebih dari 1 (satu) Fungsi tersebut, antara lain:

- a. Bangunan Gedung Rumah-Toko (Ruko);
- b. Bangunan Gedung Rumah-Kantor (Rukan);
- c. Bangunan Gedung Mal-Apartemen-Perkantoran;
- d. Bangunan Gedung Mal-Apartemen; dan
- e. Bangunan Gedung Mal-Perhotelan.

Pasal 6

Klasifikasi Bangunan Gedung merupakan pengelompokan lebih lanjut dari Fungsi Bangunan Gedung agar dalam Pembangunan Bangunan Gedung dan Pemanfaatan Bangunan Gedung dapat lebih terarah, termasuk dalam penetapan Persyaratan Administratif dan Persyaratan Teknis Bangunan Gedungnya yang harus diterapkan.

Dengan ditetapkannya Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung yang akan dibangun, maka pemenuhan Persyaratan Administratif dan Persyaratan Teknis Bangunan Gedungnya dapat lebih efektif dan efisien.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Penetapan Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan ketinggian didasarkan pada jumlah lantai Bangunan Gedung, yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Huruf g

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Rumah Tinggal Tunggal” adalah Bangunan Gedung Fungsi Hunian Tunggal.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Rumah Tinggal Deret” adalah Bangunan Gedung Fungsi Hunian Jamak.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Rumah Tinggal Susun” adalah Rumah Susun.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “Rumah Tinggal Sementara” adalah Bangunan Gedung fungsi hunian yang tidak dihuni secara tetap, antara lain Bangunan Gedung Asrama, Motel, Hostel dan Rumah Tamu.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “tempat melakukan kegiatan usaha” adalah termasuk Bangunan Gedung untuk Penangkaran/Budidaya.

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Perkantoran” adalah termasuk kantor yang disewakan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Perdagangan” adalah antara lain Bangunan Gedung Warung, Toko, Pasar dan Mal.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Perindustrian” adalah antara lain Bangunan Gedung Pabrik dan Perbengkelan.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Perhotelan” adalah antara lain Bangunan Gedung Wisma, Losmen, Hostel, Motel dan Hotel.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Wisata dan Rekreasi” adalah antara lain Bangunan Gedung Pertemuan, Olahraga, Anjungan, Bioskop dan Pertunjukan.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Terminal” adalah antara lain Terminal Angkutan Darat, Stasiun Kereta Api, Bandara dan Pelabuhan.

Huruf g

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Tempat Penyimpanan” adalah antara lain Bangunan Gedung Gudang, Tempat Pendinginan dan Parkir.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat Nasional” adalah antara lain Istana Kepresidenan Republik Indonesia dan Bangunan Gedung Kedutaan Besar Republik Indonesia.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Instalasi Pertahanan” adalah antara lain Kubu-kubu dan/atau Pangkalan-pangkalan Pertahanan (Instalasi Peluru Kendali), Pangkalan Laut, Pangkalan Udara dan Depo Amunisi.

Yang dimaksud dengan “Instalasi Keamanan” adalah antara lain Laboratorium Forensik.

Huruf c

Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Sederhana” adalah Bangunan Gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Tidak Sederhana” adalah Bangunan Gedung dengan karakter tidak sederhana dan memiliki kompleksitas dan/atau teknologi tidak sederhana.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Khusus” adalah Bangunan Gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan teknologi khusus.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Permanen” adalah Bangunan Gedung yang karena Fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 10 (sepuluh) tahun.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Semi Permanen” adalah Bangunan Gedung yang karena Fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Sementara/Darurat” adalah Bangunan Gedung yang karena Fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “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 didalamnya, tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Tingkat Resiko Kebakaran Sedang” adalah Bangunan Gedung yang karena Fungsinya dan desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada didalamnya, tingkat mudah terbakarnya sedang.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Tingkat Resiko Kebakaran Rendah” adalah Bangunan Gedung yang karena Fungsinya dan desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada didalamnya, tingkat mudah terbakarnya rendah.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “Zonasi Gempa” adalah Zonasi Gempa yang ada di wilayah Indonesia berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa yang terdiri dari:

- a. Zona I/Minor;
- b. Zona II/Minor;
- c. Zona III/Sedang;
- d. Zona IV/Sedang;

e. Zona V/Kuat; dan

f. Zona VI/Kuat,

atau yang ditetapkan dalam Pedoman Teknis dan Standar Teknis yang berlaku.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (5)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung di Lokasi Padat” adalah Bangunan Gedung dalam suatu Perpetakan/persil yang sisi-sisi Bangunannya tidak mempunyai jarak bebas samping dengan Bangunan-bangunan dan/atau batas Perpetakan/persil sekitarnya serta dinding-dinding Bangunannya digunakan secara bersama-sama.

Lokasi padat pada umumnya lokasi yang terletak di wilayah perdagangan dan/atau pusat kota.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung di Lokasi Sedang” adalah Bangunan Gedung dalam suatu Perpetakan/persil yang sisi-sisi Bangunannya mempunyai jarak bebas samping sedang dengan Bangunan-bangunan dan/atau batas Perpetakan/persil sekitarnya.

Lokasi sedang pada umumnya lokasi yang terletak di wilayah permukiman.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung di Lokasi Renggang” adalah Bangunan Gedung dalam suatu Perpetakan/persil yang sisi-sisi Bangunannya mempunyai jarak bebas samping renggang dengan Bangunan-bangunan dan/atau batas Perpetakan/persil sekitarnya.

Lokasi renggang pada umumnya lokasi yang terletak di wilayah pinggiran/luar kota atau di wilayah yang berfungsi sebagai resapan.

Ayat (6)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Bertingkat Tinggi” adalah Bangunan Gedung yang jumlah lantai Bangunan Gedungnya lebih dari 8 (delapan) lantai.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Bertingkat Sedang” adalah Bangunan Gedung yang jumlah lantai Bangunan Gedungnya antara 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Bertingkat Rendah” adalah Bangunan Gedung yang jumlah lantai Bangunan Gedungnya sampai dengan 4 (empat) lantai.

Ayat (7)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Milik Negara” adalah Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi atau akan menjadi kekayaan milik Negara dan dibangun dengan sumber pembiayaan yang berasal/bersumber dari dana:

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN);
- b. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD); dan/atau
- c. Sumber pembiayaan lain.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pengusulan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung dicantumkan dalam Permohonan IMB.

Dalam hal Pemilik Bangunan Gedung bukan sebagai Pemilik Tanah, maka dalam Permohonan IMBnya harus ada persetujuan secara tertulis dari Pemilik Tanah.

Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung diusulkan oleh Pemilik Bangunan Gedung dalam bentuk Rencana Teknis Bangunan Gedung.

Ayat (3)

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi bahwa Penetapan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung Fungsi Khusus merupakan kewenangan Pemerintah.

Pasal 10

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “perubahan Fungsi Bangunan Gedung” adalah misalnya dari Bangunan Gedung fungsi hunian menjadi Bangunan Gedung fungsi usaha.

Yang dimaksud dengan “perubahan Klasifikasi Bangunan Gedung” misalnya:

- a. Bangunan Gedung Milik Negara menjadi Bangunan Gedung Milik Badan Usaha; atau
- b. Bangunan Gedung Semi Permanen menjadi Bangunan Gedung Permanen.

Yang dimaksud dengan “perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung” adalah misalnya Bangunan Gedung fungsi hunian dengan klasifikasi semi permanen menjadi Bangunan Gedung fungsi usaha dengan klasifikasi permanen.

Perubahan Fungsi Bangunan Gedung (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses IMB baru. Sedangkan untuk perubahan Klasifikasi Bangunan Gedung dalam Fungsi Bangunan Gedung yang sama (misalnya dari fungsi hunian-semi permanen menjadi fungsi hunian-permanen) dapat dilakukan dengan revisi (perubahan) pada IMB yang telah ada.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Perubahan Fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung akan menyebabkan perubahan pada Persyaratan Administratif dan Persyaratan Teknis Bangunan Gedung yang harus dipenuhi, seperti:

- a. Persyaratan Administratif dan Persyaratan Teknis Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan klasifikasi permanen jelas berbeda dengan Persyaratan Administratif dan Persyaratan Teknis Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan klasifikasi semi permanen; atau
- b. Persyaratan Administratif dan Persyaratan Teknis Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan klasifikasi permanen jelas berbeda dengan Persyaratan Administratif dan Persyaratan Teknis Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung fungsi usaha dengan klasifikasi permanen.

Ayat (4)

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi bahwa penetapan perubahan Fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung Fungsi Khusus merupakan kewenangan Pemerintah.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Pemerintah Daerah bersama-sama dengan masyarakat berkewajiban untuk menata:

- a. Bangunan Gedung Adat;
 - b. Bangunan Gedung Semi Permanen;
 - c. Bangunan Gedung Darurat/Sementara; dan
 - d. Bangunan Gedung yang Dibangun di Lokasi Bencana,
- agar menjamin keamanan, keselamatan dan kemudahan serta keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan arsitektur dan Lingkungan yang ada disekitarnya.

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Adat” adalah Bangunan Gedung yang didirikan berdasarkan kaidah-kaidah adat/tradisi masyarakat sesuai budayanya.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Semi Permanen” adalah Bangunan Gedung yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen atau yang dapat ditingkatkan menjadi permanen.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Darurat/Sementara” adalah Bangunan Gedung yang Fungsinya hanya digunakan untuk sementara dengan konstruksi tidak permanen atau umur Bangunan Gedung yang tidak lama, seperti *Direksi Keet* dan Kios Penampungan Sementara.

Huruf d

Pemerintah Daerah dapat menetapkan suatu lokasi sebagai daerah bencana dan menetapkan:

- a. larangan untuk membangun pada batas waktu tertentu atau tak terbatas dengan pertimbangan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum; atau
- b. persyaratan khusus tata cara pembangunan apabila lokasi tersebut telah dinilai tidak membahayakan.

Untuk Bangunan Gedung yang rusak akibat bencana, diperkenankan untuk mengadakan perbaikan darurat atau mendirikan Bangunan Gedung Darurat/Sementara untuk kebutuhan darurat dalam batas waktu penggunaan tertentu dan Pemerintah Daerah dapat membebaskan dan/atau meringankan ketentuan perizinannya dengan tetap memperhatikan unsur keamanan, keselamatan dan kesehatan bagi manusia.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Hak Atas Tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di bidang Agraria (Pertanahan).

Tanda bukti kepemilikan/penguasaan tanah dapat berupa:

- a. Sertifikat Hak Atas Tanah;
- b. Akte Jual Beli;
- c. Girik;
- d. Petuk; dan/atau
- e. Bukti kepemilikan/penguasaan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Agraria (Pertanahan).

Dalam mengajukan permohonan IMB, Status Hak Atas Tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah yang bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Ayat (2)

Izin Pemanfaatan Tanah pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dan dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis antara Pemegang Hak Atas Tanah atau Pemilik Tanah dengan Pemilik Bangunan Gedung.

Ayat (3)

Perjanjian tertulis menjadi pegangan/pedoman dan harus ditaati oleh kedua belah pihak yang membuatnya (*Asas Pacta Sunt Servanda*) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hukum perjanjian/perikatan.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Pasal 16

Ayat (1)

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi bahwa Penerbitan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung Fungsi Khusus merupakan kewenangan Pemerintah.

Ayat (2)

Dalam hal terjadi pengalihan Hak Kepemilikan Bangunan Gedung, maka Pemegang Hak Kepemilikan Bangunan Gedung yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 17

Ayat (1)

IMB merupakan surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa Pemilik Bangunan Gedung dapat mendirikan Bangunan Gedung sesuai dengan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung yang telah ditetapkan dan berdasarkan Rencana Teknis Bangunan Gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.

IMB merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung dan sebagai alat pengendali Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Ayat (2)

Proses pemberian IMB harus mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan peraturan perundang-undangan.

Permohonan IMB merupakan proses awal untuk mendapatkan IMB. Pemerintah Daerah menyediakan formulir Permohonan IMB yang informatif dan berisikan antara lain:

- a. Status Tanah:
 1. Tanah milik sendiri; atau
 2. Tanah milik pihak lain.
- b. Data Pemohon IMB/Pemilik Bangunan Gedung:
 1. Nama;
 2. Alamat;
 3. Tempat dan tanggal lahir;
 4. Pekerjaan; dan
 5. Nomor Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- c. Data lokasi:
 1. Letak/alamat;
 2. Batas-batas;

3. Luas; dan
 4. Status kepemilikan.
 - d. Data rencana Bangunan Gedung:
 1. Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung;
 2. Luas Bangunan Gedung;
 3. Jumlah lantai/ketinggian Bangunan Gedung;
 4. KDB;
 5. KLB; dan
 6. KDH.
 - e. Data Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung:
 1. Nama;
 2. Alamat; dan
 3. Penanggung jawab Penyedia Jasa Perencana Konstruksi Bangunan Gedung,
 - f. Rencana waktu pelaksanaan mendirikan Bangunan Gedung; dan
 - g. Perkiraan biaya Pembangunan Bangunan Gedung.
- Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi bahwa Penerbitan IMB untuk Bangunan Gedung Fungsi Khusus merupakan kewenangan Pemerintah.

Ayat (3)

Sebelum mengajukan permohonan IMB, Setiap Orang harus sudah memiliki Surat Keterangan Rencana Kota yang diperoleh secara cepat dan tanpa biaya.

Surat Keterangan Rencana Kota tersebut diberikan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan gambar peta lokasi tempat Bangunan Gedung yang akan didirikan oleh Pemilik Bangunan Gedung.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku pada suatu lokasi yang bersangkutan, seperti keterangan tentang:

- a. daerah rawan gempa/tsunami;
- b. daerah rawan longsor;
- c. daerah rawan banjir;
- d. tanah pada lokasi yang tercemar (*Brown Field Area*);
- e. kawasan pelestarian; dan/atau
- f. kawasan yang diberlakukan arsitektur tertentu.

Ayat (6)

Persyaratan-persyaratan yang tercantum dalam Surat Keterangan Rencana Kota selanjutnya digunakan sebagai ketentuan oleh Pemilik Bangunan Gedung dalam menyusun Rencana Teknis Bangunan Gedungnya, di samping persyaratan-persyaratan teknis lainnya sesuai Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedungnya.

Pasal 18

Ayat (1)

Huruf a

Dalam hal Pemohon IMB adalah Pemilik Tanah, maka dokumen yang dilampirkan berupa:

- a. Sertifikat kepemilikan atas tanah, yang dapat berupa Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan atau Hak Pakai; atau
- b. Tanda bukti kepemilikan/penguasaan atas tanah lainnya.

Untuk tanda bukti yang bukan dalam bentuk sertifikat kepemilikan atas tanah, diupayakan mendapatkan fatwa kepemilikan/penguasaan dari instansi yang berwenang.

Dalam hal Pemohon IMB adalah bukan sebagai Pemilik Tanah, maka dalam Permohonan IMB yang bersangkutan harus terdapat persetujuan secara tertulis dari Pemilik Tanah bahwa Pemilik Tanah menyetujui Pemilik Bangunan Gedung untuk mendirikan Bangunan Gedung dengan Fungsi Bangunan Gedung yang disepakati, yang tertuang dalam bentuk perjanjian tertulis Izin Pemanfaatan Tanah antara Pemilik Tanah dengan Calon Pemilik Bangunan Gedung. Perjanjian tertulis tersebut harus dilampiri dengan fotokopi (salinan) tanda bukti kepemilikan/penguasaan atas tanah.

Huruf b

Data Pemilik Bangunan Gedung antara lain:

- a. Nama;
- b. Alamat;
- c. Tempat dan tanggal lahir;
- d. Pekerjaan; dan
- e. Nomor Kartu Tanda Penduduk (KTP).

Huruf c

Rencana Teknis Bangunan Gedung disusun oleh Penyedia Jasa Perencana Konstruksi Bangunan Gedung sesuai dengan kaidah-kaidah profesi atau oleh Ahli Adat berdasarkan Surat Keterangan Rencana Kota untuk lokasi yang bersangkutan dan Persyaratan Administratif dan Persyaratan Teknis Bangunan Gedung yang berlaku sesuai dengan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung yang akan didirikan.

Rencana Teknis Bangunan Gedung yang dilampirkan dalam Permohonan IMB berupa pengembangan rencana Bangunan Gedung, kecuali untuk Rumah Tinggal cukup prarencana Bangunan Gedung.

Huruf d

Hasil Amdal hanya untuk Bangunan Gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap Lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Dalam hal dampak penting tersebut dapat diatasi secara teknis maka cukup dengan UKL-UPL.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Permohonan IMB yang memenuhi persyaratan harus diinformasikan kepada Pemohon IMB/Pemilik Bangunan Gedung beserta besarnya biaya yang harus dibayar untuk mendapatkan IMB. Sedangkan bagi Permohonan IMB yang belum/tidak memenuhi persyaratan juga harus diinformasikan kepada Pemohon IMB/Pemilik Bangunan Gedung untuk diperbaiki dan/atau dilengkapi.

Proses perizinan untuk Bangunan Gedung Tertentu harus mendapatkan Pertimbangan Teknis Tim Ahli Bangunan Gedung dan melalui proses Dengar Pendapat Publik.

Proses perizinan Bangunan Gedung untuk Kepentingan Umum harus mendapatkan Pertimbangan Teknis Tim Ahli Bangunan Gedung.

Proses perizinan untuk Bangunan Gedung Fungsi Khusus harus mendapat pengesahan dari Pemerintah dan Pertimbangan Teknis Tim Ahli Bangunan Gedung serta melalui proses Dengar Pendapat Publik.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi bahwa Pemerintah dalam melakukan pemeriksaan, penilaian dan persetujuan dalam rangka pemberian IMB untuk Bangunan Gedung Fungsi Khusus tetap berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah, termasuk proses mendapatkan Pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung dan Pendapat Publik serta penetapan besarnya biaya IMB.

Ayat (4)

IMB merupakan salah satu prasyarat utama yang harus dipenuhi oleh Pemilik Bangunan Gedung dalam mengajukan permohonan kepada instansi/perusahaan yang berwenang untuk mendapatkan pelayanan Utilitas umum kota, seperti penyambungan jaringan listrik, jaringan air minum dan jaringan telepon.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “peruntukan lokasi” adalah suatu ketentuan dalam RTRW tentang jenis Fungsi atau kombinasi Fungsi Bangunan Gedung yang boleh dibangun pada suatu persil/kaveling/blok peruntukan tertentu.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Dalam memberikan persetujuan mendirikan Bangunan Gedung, Walikota harus meminta pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

Jangka waktu sementara ditetapkan dengan mempertimbangkan RTRW dapat disusun dan ditetapkan. Dalam hal RTRW masih belum jelas kapan disusun dan ditetapkan, maka jangka waktu sementara tersebut ditetapkan paling lama 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang setiap 10 (sepuluh) tahun.

Ayat (5)

Dalam menetapkan RTRW untuk lokasi yang bersangkutan, Pemerintah Daerah harus mempertimbangkan IMB sementara yang telah dikeluarkan untuk lokasi yang bersangkutan.

Fungsi Bangunan Gedung yang tidak sesuai dengan RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL yang telah ditetapkan 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 (6)

Fungsi Bangunan Gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan lokasi sebagai akibat perubahan RTRW, RDTRKP 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 (7)

Cukup jelas.

Pasal 21

Yang dimaksud dengan “intensitas Bangunan Gedung” adalah ketentuan teknis Bangunan Gedung antara lain tentang kepadatan Bangunan Gedung dan ketinggian Bangunan Gedung yang dipersyaratkan pada suatu lokasi/kawasan tertentu, yang meliputi KDB, KLB dan jumlah lantai Bangunan Gedung.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf a

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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 diklasifikasikan ke dalam 3 (tiga) tingkatan, yang meliputi:

- a. KDB Tinggi (lebih besar dari 60% sampai dengan 100%);
- b. KDB Sedang (30% sampai dengan 60%); dan
- c. KDB Rendah (lebih kecil dari 30%).

Untuk kawasan padat dan/atau pusat kota dapat ditetapkan KDB Tinggi dan/atau Sedang, sedangkan untuk kawasan renggang dan/atau fungsi resapan ditetapkan KDB Rendah.

Ayat (3)

Penetapan KDB dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan:

- a. Keandalan Bangunan Gedung;
- b. Keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang dan/atau tsunami;
- c. Kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan dan sanitasi;
- d. Kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan dan getaran;
- e. Kemudahan dalam hal Aksesibilitas dan akses evakuasi; dan
- f. Keserasian dalam hal perwujudan wajah kota.

Korelasinya dengan ketinggian Bangunan Gedung bahwa semakin tinggi Bangunan Gedung, maka jarak bebasnya semakin besar. Penetapan KDB dimaksudkan pula untuk:

- a. memenuhi persyaratan keamanan, seperti pertimbangan keamanan pada wilayah Istana Kepresidenan Republik Indonesia sehingga ketinggian Bangunan Gedung disekitarnya tidak boleh melebihi ketinggian tertentu; dan
- b. pertimbangan keselamatan penerbangan, sehingga untuk Bangunan Gedung yang dibangun di sekitar Bandara tidak diperbolehkan melebihi ketinggian tertentu.

Dalam hal Pemilik Tanah memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum, misalnya untuk taman atau prasarana dan sarana publik lainnya, maka Pemilik Tanah tersebut dapat diberikan kompensasi atau insentif oleh Pemerintah Daerah. Kompensasi tersebut dapat berupa kelonggaran KLB (bukan KDB), sedangkan insentif dimaksud dapat berupa keringanan Pajak atau Retribusi.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Daya Dukung Lingkungan” adalah kemampuan lingkungan untuk menampung kegiatan dan segala akibat/dampak yang ditimbulkan yang ada didalamnya, antara lain:

- a. Kemampuan daya resapan air;
- b. Ketersediaan air bersih;
- c. Volume limbah yang ditimbulkan; dan
- d. Transportasi.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “ketinggian Bangunan Gedung” merupakan tinggi maksimum Bangunan Gedung yang diizinkan pada lokasi tertentu.

Ayat (2)

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 Gedung diklasifikasikan ke dalam 3 (tiga) tingkatan, yang meliputi:

- a. Bangunan Gedung Rendah, yaitu jumlah lantai Bangunan Gedung sampai dengan 4 (empat) lantai;
- b. Bangunan Gedung Sedang, yaitu jumlah lantai Bangunan Gedung antara 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai; dan
- c. Bangunan Gedung Tinggi, yaitu jumlah lantai Bangunan Gedung lebih dari 8 (delapan) lantai.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “jarak bebas Bangunan Gedung” adalah area di bagian depan, samping kiri dan kanan serta belakang Bangunan Gedung dalam 1 (satu) persil yang tidak boleh dibangun.

Dalam mendirikan atau merehabilitasi/merenovasi seluruh atau sebagian dan/atau memperluas Bangunan Gedung, Pemilik Bangunan Gedung tidak diperbolehkan melanggar/melampaui jarak bebas minimal yang telah ditetapkan dalam Surat Keterangan Rencana Kota untuk kaveling/persil/lokasi/kawasan yang bersangkutan berdasarkan RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Letak Garis Sempadan Bangunan Gedung terluar untuk daerah di sepanjang Jalan, diperhitungkan berdasarkan lebar Daerah Milik Jalan dan peruntukan lokasi serta diukur dari batas Daerah Milik Jalan.

Letak Garis Sempadan Bangunan Gedung terluar untuk daerah sepanjang Sungai dan Danau, diperhitungkan berdasarkan kondisi Sungai, letak Sungai dan fungsi kawasan serta diukur dari tepi Sungai. Penetapan Garis Sempadan Bangunan Gedung sepanjang sungai, yang juga disebut sebagai Garis Sempadan Sungai, dapat digolongkan ke dalam:

- a. Garis Sempadan Sungai bertanggung di luar kawasan perkotaan, perhitungan besaran Garis Sempadan Sungai dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar;
- b. Garis Sempadan Sungai bertanggung dalam kawasan perkotaan, perhitungan besaran Garis Sempadan Sungai dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar;
- c. Garis Sempadan Sungai tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan, perhitungan Garis Sempadan Sungai didasarkan pada besar-kecilnya Sungai dan ditetapkan ruas per ruas dengan mempertimbangkan luas daerah pengaliran Sungai pada ruas yang bersangkutan;
- d. Garis Sempadan Sungai tidak bertanggung dalam kawasan perkotaan, perhitungan Garis Sempadan Sungai didasarkan pada kedalaman Sungai; dan
- e. 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.

Letak Garis Sempadan Bangunan Gedung terluar untuk daerah sepanjang Jalan Kereta Api dan Jaringan Tegangan Tinggi, mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

Pertimbangan keselamatan dalam penetapan Garis Sempadan antara lain pertimbangan terhadap bahaya kebakaran, bahaya banjir dan/atau keselamatan lalu lintas.

Pertimbangan kesehatan dalam penetapan Garis Sempadan meliputi pertimbangan sirkulasi udara, pencahayaan dan sanitasi.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “pertimbangan keselamatan” adalah dalam hal bahaya kebakaran dan/atau bahaya banjir.

Yang dimaksud dengan “pertimbangan kesehatan” adalah dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan dan sanitasi.

Yang dimaksud dengan “pertimbangan kenyamanan” adalah dalam hal pandangan, kebisingan dan getaran.

Yang dimaksud dengan “pertimbangan kemudahan” adalah dalam hal:

- a. Aksesibilitas dan akses evakuasi;
- b. Keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; dan
- c. Ketinggian bahwa semakin tinggi Bangunan Gedung maka jarak bebasnya semakin besar.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “jaringan Utilitas umum yang terletak di bawah permukaan tanah” adalah antara lain:

- a. jaringan telepon;
- b. jaringan listrik; dan
- c. jaringan gas,

yang melintas atau akan dibangun melintas kaveling/ persil/ lokasi/ kawasan yang bersangkutan.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 25

Persyaratan arsitektur Bangunan Gedung dimaksudkan untuk mendorong perwujudan kualitas Bangunan Gedung dan Lingkungannya yang mampu mencerminkan jati diri dan menjadi teladan bagi Lingkungannya serta yang dapat secara arif mengakomodasikan nilai-nilai luhur budaya bangsa.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

Pertimbangan terhadap kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur dan Lingkungan yang ada di sekitar Bangunan Gedung dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas Lingkungan, seperti:

- a. melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur;
- b. penggunaan bahan;
- c. warna dan tekstur eksterior Bangunan Gedung; dan
- d. penerapan penghematan energi pada Bangunan Gedung.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pertimbangan kaidah Pelestarian Bangunan Gedung yang menjadi dasar pertimbangan utama ditetapkan kawasan tersebut sebagai cagar budaya, misalnya kawasan cagar budaya yang Bangunan Gedungnya berarsitektur cina, kolonial atau melayu.

Ayat (3)

Misalnya kawasan berarsitektur melayu atau kawasan berarsitektur modern.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “Tim Ahli Bangunan Gedung” adalah antara lain Pakar Arsitektur, Pemuka Adat setempat dan Budayawan.

Yang dimaksud dengan “pendapat publik” adalah khususnya masyarakat yang tinggal pada lokasi/kawasan yang bersangkutan dan sekitarnya dimaksudkan agar ikut membahas, menyampaikan pendapat, menyepakati dan melaksanakan dengan kesadaran serta ikut memiliki. Pendapat publik tersebut diperoleh melalui proses Dengar Pendapat Publik atau Forum Dialog Publik.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 27

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “tata ruang-dalam (*Interior*)” adalah meliputi tata letak ruang dan tata ruang dalam Bangunan Gedung.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “efisiensi tata ruang-dalam (*Interior*)” adalah perbandingan antara ruang efektif dan ruang sirkulasi, tata letak perabot, dimensi ruang terhadap jumlah Pengguna/Penghuni dan lain-lain.

Yang dimaksud dengan “efektivitas tata ruang-dalam (*Interior*)” adalah tata letak ruang yang sesuai dengan fungsinya, kegiatan yang berlangsung didalamnya, hubungan antar-ruang dan lain-lain.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Pemenuhan persyaratan Keselamatan tata-ruang dalam (*Interior*) diwujudkan dalam bentuk penggunaan bahan Bangunan Gedung dan sarana jalan keluar.

Pemenuhan persyaratan Kesehatan tata ruang-dalam (*Interior*) diwujudkan dalam bentuk:

- a. tata pencahayaan alami dan/atau buatan;
- b. ventilasi udara alami dan/atau buatan; dan
- c. penggunaan bahan Bangunan Gedung.

Pemenuhan persyaratan Kenyamanan tata ruang-dalam (*Interior*) diwujudkan dalam bentuk besaran ruang, sirkulasi dalam ruang dan penggunaan bahan Bangunan Gedung.

Pemenuhan persyaratan Kemudahan tata ruang-dalam (*Interior*) diwujudkan dalam bentuk pemenuhan Aksesibilitas antar-ruang.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 28

Ayat (1)

Ruang Luar Bangunan Gedung diwujudkan untuk mendukung pemenuhan persyaratan Keselamatan, Kesehatan, Kenyamanan dan Kemudahan Bangunan Gedung, disamping untuk mewadahi kegiatan pendukung Fungsi Bangunan Gedung dan daerah hijau di sekitar Bangunan Gedung.

RTH diwujudkan dengan memperhatikan potensi unsur-unsur alami yang ada dalam Tapak, seperti Danau, Sungai dan tanah dan dapat berfungsi untuk kepentingan ekologis, sosial, ekonomi dan estetika.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “persyaratan daerah resapan” adalah berkaitan dengan pemenuhan persyaratan minimal KDH yang harus disediakan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “persyaratan akses penyelamatan bagi Bangunan Gedung untuk Kepentingan Umum” adalah berkaitan dengan penyediaan akses kendaraan penyelamatan, seperti kendaraan pemadam kebakaran dan ambulan, untuk masuk ke dalam *site* Bangunan Gedung yang bersangkutan.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 29

Ayat (1)

Bangunan Gedung yang dapat menimbulkan Dampak Penting terhadap Lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Yang dimaksud dengan “Dampak Penting” adalah perubahan yang sangat mendasar pada suatu Lingkungan yang diakibatkan oleh suatu Usaha dan/atau Kegiatan. Bangunan Gedung yang dapat menimbulkan Dampak Penting terhadap Lingkungan adalah Bangunan Gedung yang dapat mengakibatkan:

- a. perubahan pada sifat-sifat fisik dan/atau hayati Lingkungan yang melampaui baku mutu Lingkungan berdasarkan peraturan perundang-undangan;
- b. perubahan mendasar pada komponen Lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui berdasarkan pertimbangan ilmiah;
- c. terancamnya dan/atau punahnya spesies-spesies yang langka dan/atau endemik dan/atau dilindungi menurut peraturan perundang-undangan atau kerusakan habitat alaminya;
- d. kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung, seperti hutan lindung, cagar alam, taman nasional dan suaka margasatwa yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan;
- e. rusaknya atau punahnya benda-benda dan Bangunan Gedung peninggalan sejarah yang bernilai tinggi;
- f. perubahan areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi; dan/atau
- g. timbulnya konflik atau kontroversi dengan masyarakat dan/atau instansi pemerintah.

Ayat (2)

Dalam hal Dampak Penting terhadap Lingkungan dapat diselesaikan/diatasi/dikelola dengan teknologi, maka cukup dilakukan dengan UKL-UPL sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 30

Dalam implementasinya, Analisis Dampak Lalu Lintas dapat diintegrasikan dengan Amdal.

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 31

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “kesatuan karakter” adalah dari aspek fungsional, sosial, ekonomi dan ekosistem.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “program Bangunan dan Lingkungan” adalah penjabaran lebih lanjut dari peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu, yang memuat:

- a. Jenis Bangunan Gedung;
- b. Jumlah Bangunan Gedung; dan
- c. Besaran dan luasan Bangunan Gedung,

serta kebutuhan RTH, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana Aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana penyehatan Lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru, misalnya memfasilitasi tempat makan karyawan dan sebagainya.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “rencana umum dan panduan rancangan” adalah ketentuan-ketentuan Tata Bangunan dan Lingkungan yang memuat:

- a. Rencana peruntukan lahan mikro;
- b. Rencana perpetakan;
- c. Rencana tapak;
- d. Rencana sistem pergerakan;
- e. Rencana prasarana dan sarana Lingkungan;
- f. Rencana Aksesibilitas Lingkungan; dan
- g. Rencana wujud visual Bangunan Gedung,

untuk semua lapisan sosial yang berkepentingan dalam kawasan tersebut.

Rencana umum dan panduan rancangan tersebut dibuat dalam gambar 2 (dua) dimensi, gambar 3 (tiga) dimensi dan/atau maket trimatra.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “rencana investasi” adalah arahan program investasi Bangunan Gedung dan Lingkungannya berdasarkan program Bangunan Gedung dan Lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana, yang memuat:

- a. Program Investasi Jangka Pendek, yaitu 1 (satu) tahun sampai dengan 5 (lima) tahun;
- b. Program Investasi Jangka Menengah, yaitu 5 (lima) tahun sampai dengan 20 (dua puluh) tahun; dan/atau
- c. Program Investasi Jangka Panjang, yaitu sekurang-kurangnya 20 (dua puluh) tahun,

yang disertai estimasi biaya investasi, baik penataan Bangunan Gedung lama maupun rencana Pembangunan baru dan pengembangannya serta pola pendanaannya.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan” adalah persyaratan-persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan yang ditetapkan untuk kawasan yang bersangkutan, prosedur perizinan dan lembaga yang bertanggung jawab dalam pengendalian pelaksanaan.

Ayat (3)

Dalam hal swasta atau masyarakat ingin menyusun RTBL atas dasar kesepakatan sendiri harus tetap memenuhi persyaratan yang berlaku pada kawasan yang bersangkutan dan dengan persetujuan Pemerintah Daerah.

Dalam hal pengelolaan kawasan *Real-Estat* atau kawasan industri dikelola oleh suatu Badan Usaha Swasta, maka Badan Usaha Swasta tersebut dapat menyusun RTBL untuk kawasan yang bersangkutan dengan melibatkan masyarakat dan persetujuan Pemerintah Daerah.

Selanjutnya RTBL tersebut dapat disepakati dan ditetapkan sebagai alat pengendalian Pembangunan dan Pemanfaatan dalam kawasan yang bersangkutan.

Dalam hal masyarakat suatu kawasan atau Lingkungan bersepakat untuk mewujudkan kawasannya menjadi suatu kawasan permukiman yang lebih layak huni, berjati diri dan produktif, maka masyarakat setempat dapat memprakarsai penyusunan RTBL dengan persetujuan Pemerintah Daerah, yang selanjutnya RTBL tersebut dapat disepakati dan ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sebagai alat pengendalian Pembangunan dan Pemanfaatan dalam kawasan atau Lingkungan yang bersangkutan.

Ayat (4)

Berdasarkan pada pola yang akan ditata, dilakukan identifikasi masalah, potensi pengembangan dan citra yang diinginkan.

Yang dimaksud dengan “perbaikan” adalah pola penanganan dengan titik berat kegiatan perbaikan dan pembangunan sarana dan prasarana Lingkungan, termasuk sebagian aspek Tata Bangunan.

Yang dimaksud dengan “pengembangan kembali” adalah pola penanganan dengan titik berat kegiatan pemanfaatan ruang Lingkungan Bangunan Gedung seoptimal mungkin berdasarkan RTRW, penciptaan ruang yang lebih berkualitas dan optimalisasi intensitas Pembangunan Bangunan Gedung.

Yang dimaksud dengan “pembangunan baru” adalah pola penanganan dengan titik berat kegiatan membangun baru suatu Lingkungan berdasarkan tata ruang dan prinsip-prinsip Penataan Bangunan; dan/atau

Yang dimaksud dengan “Pelestarian” adalah pola penanganan dengan titik berat kegiatan yang tetap menghidupkan kemajemukan dan keseimbangan fungsi Lingkungan melalui upaya Pelestarian dan/atau Perlindungan Bangunan Gedung dan Lingkungannya, diantaranya Revitalisasi dan Regenerasi.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (5)

Pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung dan pertimbangan pendapat publik dimaksudkan untuk mendapat hasil RTBL yang aplikatif dan disepakati oleh semua pihak.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 32

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “prasarana dan/atau sarana umum” adalah antara lain jalur Jalan dan/atau jalur hijau, daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air.

Yang dimaksud dengan “pihak yang berwenang” adalah pihak/instansi yang bertanggung jawab dalam penyelenggaraan prasarana dan/atau sarana umum yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “kuat dan kokoh” adalah kondisi Struktur Bangunan Gedung yang kemungkinan terjadinya kegagalan Struktur Bangunan Gedungnya sangat kecil dan kerusakan Struktur Bangunan Gedungnya masih dalam batas-batas Persyaratan Teknis Bangunan Gedung yang masih dapat diterima selama umur Bangunan Gedung yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan “stabil” adalah kondisi Struktur Bangunan Gedung yang tidak mudah terguling, miring atau tergeser selama umur Bangunan Gedung yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan “persyaratan kelayakan (*Serviceability*)” adalah kondisi Struktur Bangunan Gedung yang selain memenuhi persyaratan Keselamatan juga memberikan rasa aman, nyaman dan selamat bagi Pengguna/Penghuni Bangunan Gedung.

Dalam hal Bangunan Gedung menggunakan bahan Bangunan Gedung *Prefabrikasi*, bahan Bangunan Gedung *Prefabrikasi* tersebut harus dirancang sehingga memiliki sistem sambungan yang baik dan Andal serta mampu bertahan terhadap gaya angkat pada saat pemasangan.

Perencanaan Struktur Bangunan Gedung juga harus mempertimbangkan:

- a. ketahanan bahan Bangunan Gedung terhadap kerusakan yang disebabkan oleh cuaca, serangan perusak dan/atau jamur; dan
- b. menjamin Keandalan Bangunan Gedung sesuai umur layanan teknis yang direncanakan.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “keawetan struktur” adalah umur Struktur Bangunan Gedung yang panjang (*Lifetime*) sesuai dengan rencana, tidak mudah rusak, aus dan lelah (*Fatigue*) dalam memikul beban.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “Beban Muatan Tetap” adalah beban muatan mati atau berat sendiri Bangunan Gedung dan beban muatan hidup yang timbul akibat Fungsi Bangunan Gedung.

Yang dimaksud dengan “Beban Muatan Sementara” adalah selain gempa dan angin, termasuk beban muatan yang timbul akibat benturan atau dorongan angin.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “bagian dari Struktur Bangunan Gedung” adalah seperti rangka, dinding geser, kolom, balok, lantai, lantai tanpa balok dan kombinasinya.

Yang dimaksud dengan “gempa rencana” adalah gempa rencana sebagaimana dijelaskan dalam SNI 03-1726-2010 sebagai revisi SNI 03-1726-2002, yang dijadikan sebagai persyaratan minimal perencanaan ketahanan gempa untuk Struktur Bangunan Gedung dan non Gedung.

Syarat-syarat perencanaan Struktur Bangunan Gedung dan non Gedung tahan gempa yang ditetapkan dalam SNI 03-1726-2010 sebagai revisi SNI 03-1726-2002, tidak berlaku untuk Bangunan sebagai berikut:

- a. Struktur Bangunan dengan sistem Struktur yang tidak umum atau yang masih memerlukan pembuktian tentang kelayakannya; dan
- b. Struktur jembatan kendaraan lalu lintas (jalan raya dan kereta api), Struktur reaktor energi, Struktur Bangunan irigasi dan bendungan, Struktur menara transmisi listrik dan Struktur anjungan pelabuhan, anjungan lepas pantai serta Struktur penahan gelombang.

Untuk Struktur-struktur Bangunan yang dikecualikan tersebut, perencanaan harus dilakukan dengan menggunakan tata cara dan pedoman perencanaan yang terkait dan melibatkan Tenaga Ahli Utama di bidang Rekayasa Struktur dan Geoteknik.

SNI 03-1726-2010 sebagai revisi SNI 03-1726-2002 tentang Tata Cara Perencanaan Ketahanan Gempa untuk Struktur Bangunan Gedung dan Non Gedung, menentukan pengaruh gempa rencana yang harus ditinjau dalam perencanaan dan evaluasi Struktur Bangunan Gedung dan Non Gedung serta berbagai bagian dan peralatannya secara umum.

Dalam SNI 03-1726-2010 sebagai revisi SNI 03-1726-2002 tentang Tata Cara Perencanaan Ketahanan Gempa untuk Struktur Bangunan Gedung dan Non Gedung, Gempa rencana ditetapkan sebagai gempa dengan kemungkinan terlewati besarnya selama umur Struktur Bangunan 50 (lima puluh) tahun adalah sebesar 2% (dua persen).

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “detail” adalah kemampuan Struktur Bangunan Gedung untuk mempertahankan kekuatan dan kekakuan yang cukup, sehingga Struktur Bangunan Gedung tersebut tetap berdiri walaupun sudah berada dalam kondisi diambang keruntuhan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 35

Ayat (1)

Dalam hal pemilik Rumah Tinggal Tunggal bermaksud melengkapi Bangunan Gedungnya dengan Sistem Proteksi Pasif dan/atau Sistem Proteksi Aktif, maka harus memenuhi persyaratan perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sesuai dengan Pedoman Teknis dan Standar Teknis yang berlaku.

Huruf a

Setiap Bangunan Gedung, kecuali Rumah Tinggal Tunggal dan Rumah Deret Sederhana, harus mempunyai Sistem Proteksi Pasif yang merupakan proteksi terhadap Pengguna/Penghuni Bangunan Gedung dan harta benda, berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan Struktur Bangunan Gedung sehingga dapat melindungi Pengguna/Penghuni Bangunan Gedung dan harta benda dari kerugian saat terjadi kebakaran.

Pengaturan komponen arsitektur dan Struktur Bangunan Gedung tersebut, antara lain:

- a. Penggunaan bahan Bangunan Gedung dan konstruksi yang tahan api;
- b. Kompartemenisasi dan pemisahan; dan
- c. Perlindungan pada bukaan.

Yang dimaksud dengan “pemisahan” adalah pemisahan vertikal pada bukaan dinding luar, pemisahan oleh dinding tahan api dan pemisahan pada *Shaft Lift*.

Yang dimaksud dengan “bukaan” adalah lubang pada dinding atau lubang Utilitas (seperti *Ducting AC* dan *Plumbing*) yang harus dilindungi atau diberi katup penyetop api dan asap untuk mencegah merambatnya api dan asap ke ruang lainnya.

Huruf b

Setiap Bangunan Gedung, kecuali Rumah Tinggal Tunggal dan Rumah Deret Sederhana harus dilengkapi dengan Sistem Proteksi Aktif yang merupakan proteksi harta benda terhadap Bahaya Kebakaran, berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja, baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh Pengguna/Penghuni Bangunan Gedung atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.

Yang dimaksud dengan “penyediaan peralatan pengamanan kebakaran sebagai Sistem Proteksi Aktif” adalah antara lain:

- a. Penyediaan sistem deteksi dan alarm kebakaran;
- b. Hidran kebakaran di luar dan di dalam Bangunan Gedung;
- c. Alat pemadam api ringan; dan/atau
- d. *Sprinkler*.

Ayat (2)

Penggunaan bahan Bangunan Gedung untuk Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung Tertentu, termasuk penggunaan bahan Bangunan Gedung tahan api harus melalui pengujian yang dilakukan oleh lembaga pengujian yang terakreditasi.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung dengan Fungsi, Klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau dengan jumlah Pengguna/Penghuni tertentu”, adalah antara lain:

- a. Bangunan Gedung untuk Kepentingan Umum dengan Pengguna/Penghuni Bangunan Gedung minimal 500 (lima ratus) orang atau yang memiliki luas lantai minimal 5.000 m² (lima ribu meter persegi) dan/atau mempunyai ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai;
- b. Bangunan Gedung Perindustrian dengan jumlah Pengguna/Penghuni Bangunan Gedung minimal 500 (lima ratus) orang atau yang memiliki luas lantai minimal 5.000 m² (lima ribu meter persegi) atau luas *Site/areal* lebih dari 5.000 m² (lima ribu meter persegi) dan/atau terdapat bahan berbahaya yang mudah terbakar; dan
- c. Bangunan Gedung Fungsi Khusus.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “sistem pengamanan” adalah antara lain dengan melakukan pemeriksaan baik dengan cara manual maupun dengan peralatan detektor terhadap kemungkinan bahwa Pengunjung membawa benda-benda berbahaya yang dapat digunakan untuk meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau Pengguna/Pengunjung yang ada di dalam Bangunan Gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung Pelayanan Umum lainnya”, adalah antara lain:

- a. Kantor Pos;
- b. Kantor Polisi;
- c. Kantor Kelurahan; dan
- d. Bangunan Gedung Parkir.

Bangunan Gedung Parkir baik yang berdiri sendiri maupun yang menjadi 1 (satu) dengan Bangunan Gedung fungsi utama, setiap lantainya harus mempunyai Sistem Ventilasi Alami permanen yang memadai.

Huruf a

Yang dimaksud dengan “bukaan permanen” adalah bagian pada dinding yang terbuka secara tetap untuk memungkinkan sirkulasi udara.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “persyaratan sistem ventilasi mekanik/buatan”, adalah antara lain:

- a. penempatan *Fan* sebagai ventilasi mekanik/buatan harus memungkinkan pelepasan udara keluar dan masuknya udara segar atau sebaliknya;
- b. Apabila digunakan sistem ventilasi mekanik/buatan maka sistem tersebut harus bekerja secara terus menerus selama ruang tersebut dihuni;
- c. Penggunaan sistem ventilasi mekanik/buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam Bangunan Gedung;
- d. Bangunan Gedung atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi dengan sistem ventilasi mekanik/buatan untuk pertukaran udara; dan
- e. Gas buang mobil pada setiap lantai ruang parkir bawah tanah (*Basemen*) tidak boleh mencemari udara bersih pada lantai lainnya.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 41

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “sistem pencahayaan buatan” adalah penyediaan penerangan buatan melalui instalasi listrik dan/atau sistem energi dalam Bangunan Gedung agar Pengguna/ Penghuni di dalam Bangunan Gedung dapat melakukan kegiatannya sesuai Fungsi Bangunan Gedung.

Ayat (2)

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

Dinding tembus cahaya antara lain dinding yang menggunakan kaca.

Atap tembus cahaya antara lain penggunaan genteng kaca atau *Skylight*.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Tingkat *Iluminasi* atau tingkat pencahayaan 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 m (nol koma tujuh lima meter) di atas lantai pada seluruh ruangan.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “silau” adalah sebagai akibat penggunaan pencahayaan alami dari sumber, seperti sinar matahari langsung, langit yang cerah, objek luar dan pantulan kaca. Hal tersebut perlu dikendalikan agar tidak mengganggu tingkat *Iluminasi* yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam Bangunan Gedung.

Ayat (5)

Sistem pencahayaan darurat yang berupa lampu darurat dipasang pada *Lobby* dan koridor serta ruangan yang mempunyai luas lebih dari 300 m² (tiga ratus meter persegi).

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “sumber air lainnya” adalah antara lain dapat berupa air tanah, air permukaan dan/atau air hujan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 44

Ayat (1)

Sistem pengolahan air limbah dapat berupa:

- a. Sistem pengolahan air limbah yang berdiri sendiri, seperti *Septic Tank*; atau
- b. Sistem pengolahan air limbah terintegrasi dalam suatu lingkungan/kawasan/kota.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 45

Ayat (1)

Huruf a

Fasilitas penampungan dan/atau pengolahan sampah disediakan pada setiap Bangunan Gedung dan/atau terpadu dalam suatu kawasan.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (2)

Penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah, diperhitungkan dengan mempertimbangkan sistem pengelolaan sampah kota.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 46

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “*Permeabilitas Tanah*” adalah daya serap tanah terhadap air hujan.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “daerah tertentu” adalah:

- a. Daerah yang muka air tanahnya tinggi, diukur sekurang-kurangnya 3 m (tiga meter) dari permukaan tanah; atau
- b. daerah-daerah lereng/pegunungan yang secara geoteknik mudah longsor.

Untuk daerah yang tinggi muka air tanahnya kurang dari 3 m (tiga meter) atau *Permeabilitas Tanahnya* kurang dari 2 cm/jam (dua centimeter per jam) atau persyaratan jaraknya tidak memenuhi syarat, maka air hujan langsung dialirkan ke sistem penampungan air hujan terpusat seperti waduk, melalui sistem *Drainase* lingkungan/kota.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan pertimbangan “fungsi ruang di dalam Bangunan Gedung” adalah ditinjau dari tingkat kepentingan publik atau pribadi dan efisiensi pencapaian ruang.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Yang dimaksud dengan pertimbangan “persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung” adalah antara lain kemudahan pencapaian ke tangga/pintu darurat apabila terjadi keadaan darurat, seperti gempa dan/atau kebakaran.

Yang dimaksud dengan pertimbangan “persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung” adalah antara lain dari kemungkinan adanya sirkulasi udara segar dan/atau pencahayaan alami.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 50

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan pertimbangan “fungsi ruang di dalam Bangunan Gedung” adalah dimaksudkan agar diperoleh dimensi yang memberikan kenyamanan Pengguna/Penghuni dalam melakukan kegiatannya.

Huruf b

Yang dimaksud dengan pertimbangan “Aksesibilitas ruang di dalam Bangunan Gedung” adalah dimaksudkan agar diperoleh dimensi yang memberikan kenyamanan Pengguna/Penghuni dalam melakukan kegiatannya.

Huruf c

Yang dimaksud dengan pertimbangan “jumlah Pengguna/Penghuni di dalam Bangunan Gedung” adalah dimaksudkan agar diperoleh dimensi yang memberikan kenyamanan Pengguna/Penghuni dalam melakukan kegiatannya.

Huruf d

Yang dimaksud dengan pertimbangan “perabot/peralatan di dalam Bangunan Gedung” adalah dimaksudkan agar diperoleh dimensi yang memberikan kenyamanan Pengguna/Penghuni dalam melakukan kegiatannya.

Huruf e

Yang dimaksud dengan pertimbangan “sirkulasi antar ruang horizontal” adalah antara lain lantai berjalan (*Travelator*), koridor dan/atau *Hall*.

Yang dimaksud dengan pertimbangan “sirkulasi antar ruang vertikal” adalah antara lain Ram, Tangga, Tangga Berjalan (*Eskalator*), Lantai Berjalan (*Travelator*) dan/atau Lif (*Evalator*).

Huruf f

Yang dimaksud dengan pertimbangan “persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung” adalah antara lain kemudahan pencapaian ke tangga/pintu darurat apabila terjadi keadaan darurat seperti gempa dan/atau kebakaran.

Yang dimaksud dengan pertimbangan “persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung” adalah antara lain dari kemungkinan adanya sirkulasi udara segar dan/atau pencahayaan alami.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 51

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pengaturan tingkat temperatur dan kelembaban udara dapat menggunakan peralatan pengkondisian udara, seperti *Air Conditioning (AC)*.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “potensi ruang luar Bangunan Gedung” adalah seperti Bukit, perlu dimanfaatkan untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dalam Bangunan Gedung.

Huruf f

RTH, perlu dimanfaatkan untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dalam Bangunan Gedung.

Huruf g

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 53

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “kenyamanan terhadap tingkat getaran pada Bangunan Gedung” adalah suatu keadaan dengan tingkat getaran yang tidak menimbulkan gangguan bagi kesehatan dan kenyamanan seseorang dalam melakukan kegiatannya.

Getaran dapat berupa getaran kejut, getaran mekanik atau seismik, baik yang berasal dari dalam Bangunan Gedung maupun dari luar Bangunan Gedung.

Untuk mendapatkan kenyamanan terhadap tingkat getaran pada Bangunan Gedung 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.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “sumber getar” adalah:

- a. Sumber Getar Tetap, seperti *Genset*, AHU dan mesin Lif (*Evalator*); dan
- b. Sumber Getar Tidak Tetap, seperti Kereta Api, gempa, Pesawat Terbang dan kegiatan konstruksi.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 54

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “kenyamanan terhadap tingkat kebisingan pada Bangunan Gedung” adalah keadaan dengan tingkat kebisingan yang tidak menimbulkan gangguan pendengaran, kesehatan dan kenyamanan bagi seseorang dalam melakukan kegiatan.

Pengaturan terhadap kebisingan dimulai sejak dari tahap Perencanaan Teknis Bangunan Gedung, baik melalui desain Bangunan Gedung maupun melalui penataan ruang kawasan.

Penataan ruang kawasan dilakukan dengan menempatkan Bangunan Gedung yang karena Fungsinya menimbulkan kebisingan, seperti:

- a. Pabrik dan Bengkel ditempatkan pada Zona Industri; dan
- b. Bandara ditempatkan pada zona yang cukup jauh dari lingkungan permukiman.

Pembangunan Jalan bebas hambatan (Jalan Tol) di lingkungan permukiman atau pusat kota yang sudah terbangun, maka Jalan tersebut harus dilengkapi dengan sarana peredam kebisingan akibat laju kendaraan bermotor.

Untuk Bangunan Gedung yang didirikan pada lokasi yang mempunyai Tingkat Kebisingan yang mengganggu, pengaturannya dimulai sejak tahap Perencanaan Teknis Bangunan Gedung, 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 (enam puluh desibel) diukur sejauh 3 m (tiga meter) dari sumber suara.

Arsitektur Bangunan Gedung dan/atau ruang-ruang dalam Bangunan Gedung serta penggunaan peralatan dan/atau bahan untuk mewujudkan tingkat kenyamanan yang diinginkan dalam menanggulangi gangguan kebisingan, tetap mempertimbangkan pemenuhan terhadap persyaratan Keselamatan, Kesehatan dan Kemudahan Bangunan Gedung sesuai dengan Fungsi Bangunan Gedung yang bersangkutan.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “mudah” adalah antara lain kejelasan dalam menuju ke lokasi dan diberi keterangan serta menghindari resiko terjebak.

Yang dimaksud dengan “aman” adalah antara lain terpisah dengan Jalan ke luar untuk kebakaran, kemiringan permukaan lantai dan tangga serta bordes yang mempunyai pegangan atau pengaman.

Yang dimaksud dengan “nyaman” adalah antara lain memenuhi ukuran dan syarat yang memadai.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 57

Prasarana dan sarana dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung untuk Rumah Tinggal dapat berupa tempat sampah, tempat parkir, saluran *Drainase* dalam *site*, *Septic Tank* dan/atau sumur resapan.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Pasal 58

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Terutama untuk ruangan yang digunakan oleh Pengguna/Penghuni dengan jumlah yang besar/banyak, seperti:

- a. Ruang pertemuan;
 - b. Ruang kelas;
 - c. Ruang ibadah;
 - d. Tempat pertunjukan; dan
 - e. Koridor,
- pintunya harus membuka ke arah luar.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 59

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pemerintah Daerah dengan pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung dapat menetapkan penggunaan Lif (*Evalator*) pada Bangunan Gedung dengan ketinggian di bawah 5 (lima) lantai.

Pemilik Bangunan Gedung yang ketinggian Bangunan Gedungnya di bawah 5 (lima) lantai dan bermaksud menyediakan Lif (*Evalator*), harus memenuhi ketentuan perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan Lif (*Evalator*) sesuai dengan Pedoman Teknis dan Standar Teknis yang berlaku.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Saf (ruang luncur) Lif (*Evalator*) Kebakaran harus tahan api.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 60

Ayat (1)

Untuk Bangunan Gedung bertingkat, sarana evakuasi/jalan keluar termasuk penyediaan tangga darurat/kebakaran.

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Sistem peringatan bahaya bagi Pengguna/Penghuni Bangunan Gedung” adalah berupa sistem alarm kebakaran dan/atau sistem peringatan menggunakan audio (tata suara).

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat, termasuk menyediakan rencana tindak darurat penanggulangan bencana pada Bangunan Gedung.

Bangunan Gedung Tertentu misalnya jumlah Pengguna/Penghuni lebih dari 500 (lima ratus) orang atau luas lebih dari 5.000 m² (lima ribu meter persegi) dan/atau ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 61

Ayat (1)

Rumah Tinggal yang berupa Rumah Tinggal Tunggal dan Rumah Deret Sederhana tidak diwajibkan dilengkapi dengan Fasilitas dan Aksesibilitas bagi Penyandang Cacat dan Lansia.

Bangunan Gedung fungsi hunian seperti Apartemen, Asrama, Rumah Susun, *Flat* dan sejenisnya tetap diharuskan menyediakan Fasilitas dan Aksesibilitas bagi Penyandang Cacat dan Lansia.

Ayat (2)

Huruf a

Toilet untuk Penyandang Cacat dan Lansia disediakan secara khusus dengan dimensi ruang dan pintu tertentu yang memudahkan Penyandang Cacat dapat menggunakannya secara mandiri.

Huruf b

Tempat parkir merupakan area parkir dan area naik-turun kendaraan khusus bagi Penyandang Cacat dan Lansia yang dilengkapi dengan jalur Aksesibilitas dan memungkinkan naik-turunnya kursi roda.

Huruf c

Penempatan telepon umum untuk Penyandang Cacat dan Lansia diletakkan pada lokasi yang dengan mudah dapat diakses dan dengan ketinggian tertentu yang memungkinkan Penyandang Cacat dapat menggunakannya secara mandiri.

Huruf d

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

Huruf e

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 dan Lansia antara lain berupa:

- a. Rambu arah dan tujuan pada jalur pedestrian;
- b. Rambu pada kamar mandi/WC umum;
- c. Rambu pada telepon umum;
- d. Rambu parkir khusus; dan
- e. Rambu huruf timbul/*Braille*,

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

Huruf f

Pintu pagar dan pintu akses ke dalam Bangunan Gedung dimungkinkan untuk dibuka dan ditutup oleh Penyandang Cacat dan Lansia secara mandiri.

Huruf g

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

Huruf h

Tangga merupakan fasilitas pergerakan vertikal yang aman bagi Penyandang Cacat dan Lansia.

Huruf i

Untuk Bangunan Gedung bertingkat yang menggunakan Lif (*Evalator*), ketinggian tombol Lif (*Evalator*) 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 (*Evalator*), maka disediakan sarana lain yang memungkinkan Penyandang Cacat dan Lansia untuk mencapai lantai yang dituju.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 62

Ayat (1)

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

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

Huruf d

Penyediaan toilet direncanakan dengan pertimbangan jumlah Pengguna/Penghuni Bangunan Gedung dan mudah dilihat dan dijangkau.

Huruf e

Penyediaan tempat parkir direncanakan dengan pertimbangan Fungsi Bangunan Gedung dan tidak mengganggu Lingkungan.

Tempat parkir tersebut dapat berupa pelataran parkir dalam Bangunan Gedung dan/atau Bangunan Gedung Parkir.

Huruf f

Penyediaan tempat sampah direncanakan dengan pertimbangan Fungsi Bangunan Gedung, jenis sampah dan kemudahan pengangkutan, dengan mempertimbangkan kesehatan bagi Pengguna/Penghuni Bangunan Gedung dan Lingkungan.

Huruf g

Penyediaan fasilitas komunikasi dan informasi yang meliputi telepon dan tata suara dalam Bangunan Gedung direncanakan dengan pertimbangan Fungsi Bangunan Gedung dan tidak mengganggu Lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 63

Ayat (1)

Pada saat memproses perizinan Bangunan Gedung, Pemerintah Daerah mendaftarkan sekaligus mendaftarkan Bangunan Gedung dalam *Database* Bangunan Gedung.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Data-data yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah dalam melakukan Pendataan Bangunan Gedung antara lain:

a. Data Umum, berisi tentang:

1. Data Pemilik Bangunan Gedung;
2. Data Bangunan Gedung; dan
3. Data Tanah.

b. Data Teknis Bangunan Gedung, berisi tentang data-data yang sifatnya teknis seperti:

1. Data Teknis Arsitektur;
2. Data Teknis Struktur;
3. Data Teknis Utilitas; dan
4. Data Penyedia Jasa, yang meliputi:
 - a) Penyedia Jasa Perencanaan (Struktur, Arsitektur dan Utilitas);
 - b) Penyedia Jasa Pelaksanaan (Struktur, Arsitektur dan Utilitas); dan
 - c) Penyedia Jasa Pengawasan (Struktur, Arsitektur dan Utilitas);

c. Data Status Bangunan Gedung, berisi tentang data Riwayat Bangunan Gedung; dan

d. Gambar *Legger* Bangunan Gedung, dalam bentuk formulir isian yang disediakan oleh Pemerintah Daerah.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Pendataan Bangunan Gedung untuk keperluan sistem informasi Bangunan Gedung dilakukan dalam rangka mengetahui kekayaan/aset Negara, keperluan perencanaan, pengembangan dan pemeliharaan serta pendapatan Pemerintah Daerah.

Pendataan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini tidak dimaksudkan untuk penerbitan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 64

Ayat (1)

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi bahwa kewenangan untuk menetapkan Tim Ahli Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung Fungsi Khusus merupakan kewenangan Pemerintah.

Ayat (2)

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi bahwa kewenangan untuk menetapkan masa kerja Tim Ahli Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung Fungsi Khusus merupakan kewenangan Pemerintah.

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.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “tidak menghambat proses pelayanan perizinan” adalah Pertimbangan Teknis Tim Ahli Bangunan Gedung diberikan tanpa harus menambah waktu yang telah ditetapkan dalam prosedur atau ketentuan perizinan.

Ayat (6)

Penilaian terhadap pemenuhan Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan dilakukan minimal terhadap dokumen prarencana Bangunan Gedung.

Penilaian terhadap pemenuhan Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung dilakukan minimal terhadap dokumen pengembangan rencana Bangunan Gedung.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 65

Ayat (1)

Persyaratan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung merupakan hasil pemeriksaan akhir Bangunan Gedung sebelum dimanfaatkan dan telah memenuhi Persyaratan Teknis Bangunan Gedung yang meliputi persyaratan Tata Bangunan dan persyaratan Keandalan Bangunan Gedung sesuai dengan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedungnya.

Untuk Bangunan Gedung yang berdasarkan hasil pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung tidak memenuhi persyaratan, maka tidak dapat diterbitkan/diberikan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung dan harus diperbaiki dan/atau dilengkapi sampai memenuhi persyaratan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung.

Dalam hal Rumah Tinggal Tunggal dan Rumah Tinggal Deret dibangun oleh Pengembang, maka Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedungnya harus diurus oleh Pengembang untuk memberikan jaminan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung bagi Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna/Penghuni Bangunan Gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Pemberian Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung untuk sebagian Bangunan Gedung hanya dapat diberikan apabila unit Bangunan Gedungnya terpisah secara horizontal atau terpisah secara kesatuan konstruksi.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “kaidah Pembangunan yang berlaku” adalah memungkinkan sistem Pembangunan antara lain dengan cara:

- a. Desain dan Bangun (*Design Build*);
- b. Bangun Guna Serah (*Build, Operate and Transfer/ BOT*); atau
- c. Bangun Milik Guna (*Build, Own, Operate/ BOO*).

Pasal 68

Ayat (1)

Rencana Teknis Bangunan Gedung untuk Rumah Tinggal Tunggal Sederhana dan Rumah Deret Sederhana, dapat disiapkan oleh Pemilik Bangunan Gedung dengan tetap memenuhi persyaratan Dokumen Rencana Teknis Bangunan Gedung untuk mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah.

Rumah Deret Sederhana adalah Rumah Deret yang terdiri lebih dari 2 (dua) unit hunian tidak bertingkat yang konstruksinya sederhana dan menyatu 1 (satu) sama lain.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Kerangka Acuan Kerja merupakan pedoman penugasan yang disepakati oleh Pemilik Bangunan Gedung dan Penyedia Jasa Perencanaan Teknis Bangunan Gedung.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 69

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dokumen Rencana Teknis Bangunan Gedung yang belum lengkap dikembalikan untuk dilengkapi.

Ayat (3)

Dokumen Rencana Teknis Bangunan Gedung yang belum lengkap tidak dilakukan penilaian.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (4)

Penetapan status sebagai Bangunan Gedung untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung Fungsi Khusus merupakan kewenangan Pemerintah.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 70

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dalam upaya memberikan pelayanan yang cepat, efektif dan efisien, maka Walikota dapat menunjuk Pejabat Organisasi Perangkat Daerah yang bertanggung jawab dalam Pembinaan Bangunan Gedung di Daerah untuk menerbitkan IMB.

Kewenangan untuk menerbitkan IMB untuk Bangunan Gedung Fungsi Khusus merupakan kewenangan Pemerintah setelah mendapat Pertimbangan Teknis Tim Ahli Bangunan Gedung dan Dengar Pendapat Publik, dengan tetap berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah.

Pasal 71

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Perbaikan, perubahan dan/atau Pemugaran Bangunan Gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan Bangunan Gedung.

Intensitas (tingkat) kerusakan Bangunan Gedung dapat digolongkan ke dalam 3 (tiga) tingkat kerusakan, yang meliputi:

a. Kerusakan Ringan

1. Kerusakan Ringan adalah kerusakan terutama pada komponen nonstruktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai dan dinding pengisi; dan
2. Perawatan untuk tingkat Kerusakan Ringan, biayanya maksimum adalah sebesar 35% (tiga puluh lima persen) dari harga satuan tertinggi Pembangunan Bangunan Gedung baru yang berlaku, untuk tipe/kelas dan lokasi yang sama.

b. Kerusakan Sedang

1. Kerusakan Sedang adalah kerusakan pada sebagian komponen nonstruktural dan/atau komponen struktural, seperti struktur atap, lantai dan lain-lain; dan
2. Perawatan untuk tingkat Kerusakan Sedang, biayanya maksimum adalah sebesar 45% (empat puluh lima persen) dari harga satuan tertinggi Pembangunan Bangunan Gedung baru yang berlaku, untuk tipe/kelas dan lokasi yang sama.

c. Kerusakan Berat

1. Kerusakan Berat adalah kerusakan pada sebagian besar komponen Bangunan Gedung, baik struktural maupun nonstruktural yang apabila setelah diperbaiki masih dapat berfungsi dengan baik sebagaimana mestinya.
2. Perawatan untuk tingkat Kerusakan Berat, biayanya maksimum adalah sebesar 65% (enam puluh lima persen) dari harga satuan tertinggi Pembangunan Bangunan Gedung baru yang berlaku, untuk tipe/kelas dan lokasi yang sama.

Pasal 72

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “dokumen pelaksanaan” adalah Dokumen Rencana Teknis Bangunan Gedung yang telah disetujui dan disahkan, termasuk gambar-gambar kerja pelaksanaan (*Shop Drawings*) yang merupakan bagian dari Dokumen Ikatan Kerja.

Huruf a

Yang dimaksud dengan “pemeriksaan kelengkapan” adalah pemeriksaan dokumen pelaksanaan pekerjaan dengan memeriksa ada atau tidak lengkapnya dokumen berdasarkan standar hasil karya perencanaan dan kebutuhan untuk pelaksanaannya.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “pemeriksaan kebenaran” adalah pemeriksaan dokumen pelaksanaan pekerjaan atas dasar akurasi gambar rencana, perhitungan-perhitungan dan kesesuaian dengan kondisi lapangan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “pemeriksaan keterlaksanaan kontruksi (*Constructability*)” adalah kondisi yang menggambarkan apakah bagian-bagian tertentu dan/atau seluruh bagian Bangunan Gedung yang dibuat Rencana Teknisnya dapat dilaksanakan sesuai dengan kondisi di lapangan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “kegiatan masa pemeliharaan konstruksi” adalah meliputi pelaksanaan uji coba operasi Bangunan Gedung dan kelengkapannya, pelatihan tenaga operator yang diperlukan dan penyiapan buku pedoman pengoperasian dan Pemeliharaan Bangunan Gedung dan kelengkapannya.

Ayat (5)

Dalam hal pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi dilakukan oleh Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung, maka pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi tersebut juga dilakukan terhadap dokumen lainnya yang dimuat dalam Dokumen Ikatan Kerja.

Ayat (6)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “pedoman pengoperasian dan Pemeliharaan Bangunan Gedung” adalah Petunjuk Teknis pengoperasian dan Pemeliharaan Bangunan Gedung, peralatan dan perlengkapan mekanikal dan elektrikal Bangunan Gedung (*Manual Operation and Maintenance*).

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Ayat (7)

Yang dimaksud dengan “penerapan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3)” adalah termasuk penerapan Sistem Manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja (SMK3).

Pasal 73

Ayat (1)

Pemerintah Daerah melakukan pengawasan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung melalui mekanisme:

- a. Penerbitan IMB pada saat Bangunan Gedung akan dibangun; dan
- b. Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung pada saat Bangunan Gedung selesai dibangun.

Pemerintah Daerah dapat melakukan pengawasan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung yang memiliki indikasi pelanggaran terhadap IMB dan/atau pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung yang membahayakan Lingkungan.

Huruf a

Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik Bangunan Gedung atau dengan menggunakan Penyedia Jasa Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Huruf b

Kegiatan manajemen konstruksi Pembangunan Bangunan Gedung dilakukan oleh Penyedia Jasa Manajemen Konstruksi Pembangunan Bangunan Gedung yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Ayat (2)

Dalam hal pengawasan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung dilakukan sendiri oleh Pemilik Bangunan Gedung, maka pengawasan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung tersebut dilakukan terutama pada pengawasan:

- a. Mutu Pembangunan Bangunan Gedung; dan
- b. Waktu Pembangunan Bangunan Gedung.

Apabila pengawasan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung dilakukan oleh Penyedia Jasa Pengawasan Konstruksi Bangunan Gedung, maka Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung meliputi:

- a. Mutu Pembangunan Bangunan Gedung;
- b. Waktu Pembangunan Bangunan Gedung; dan
- c. Biaya Pembangunan Bangunan Gedung.

Hasil kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung berupa:

- a. laporan kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung;
- b. hasil kaji ulang terhadap laporan kemajuan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung; dan
- c. laporan hasil pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (3)

Hasil kegiatan manajemen konstruksi Pembangunan Bangunan Gedung berupa laporan kegiatan pengendalian kegiatan perencanaan teknis, pengendalian pelaksanaan konstruksi, pengawasan pelaksanaan konstruksi dan laporan hasil pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung.

Manajemen konstruksi Pembangunan Bangunan Gedung tersebut digunakan untuk pelaksanaan pekerjaan konstruksi Bangunan Gedung yang memiliki kriteria:

- a. jumlah lantai lebih dari 4 (empat) lantai;
- b. luas total Bangunan Gedung lebih dari 5.000 m² (lima ribu meter persegi);
- c. Bangunan Gedung Fungsi Khusus;
- d. keperluan untuk melibatkan lebih dari 1 (satu) Penyedia Jasa Perencanaan Konstruksi Bangunan Gedung maupun Penyedia Jasa Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung; dan/atau
- e. waktu pelaksanaan lebih dari 1 (satu) tahun anggaran (*Multiyears Project*).

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (4)

Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung dilakukan setelah konstruksi Bangunan Gedung selesai dan dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi Bangunan Gedung, sebelum diserahkan kepada Pemilik Bangunan Gedung.

Apabila pengawasan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik Bangunan Gedung, maka pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung dilakukan oleh Aparatur Pemerintah Daerah berdasarkan laporan dari Pemilik Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah bahwa Bangunan Gedungnya telah selesai dibangun.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 74

Ayat (1)

Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan dengan mengikuti kaidah secara umum yang objektif, fungsional, prosedural dan memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung untuk Kepentingan Umum” adalah diantaranya Hotel, Perkantoran, Mal dan Apartemen.

Pemilik Bangunan Gedung untuk Kepentingan Umum tersebut harus mengikuti program pertanggungan terhadap kemungkinan Kegagalan Bangunan Gedung, bencana alam dan/atau huru-hara selama Pemanfaatan Bangunan Gedung.

Program pertanggungan tersebut antara lain perlindungan terhadap aset dan Pengguna/Penghuni Bangunan Gedung.

Kegagalan Bangunan Gedung dapat berupa keruntuhan konstruksi Bangunan Gedung dan/atau kebakaran.

Pasal 75

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Untuk Bangunan Gedung yang menggunakan bahan Bangunan Gedung yang dapat diserang oleh jamur dan serangga (seperti rayap dan kumbang), lingkup Pemeliharaannya termasuk pengawetan bahan Bangunan Gedung tersebut.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 76

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Kegiatan Perawatan Bangunan Gedung dilakukan agar Bangunan Gedung tetap Laik Fungsi.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (3)

Perawatan Bangunan Gedung dilakukan sesuai dengan intensitas (tingkat) kerusakan yang terjadi pada Bangunan Gedung.

Intensitas (tingkat) kerusakan Bangunan Gedung dapat berupa kerusakan ringan, kerusakan sedang atau kerusakan berat.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Perawatan Bangunan Gedung yang memiliki kompleksitas teknis tinggi” adalah pekerjaan perawatan Bangunan Gedung yang dalam pelaksanaannya menggunakan peralatan berat, peralatan khusus dan tenaga ahli serta tenaga terampil.

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 77

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “dokumen administratif” adalah dokumen yang berkaitan dengan pemenuhan Persyaratan Administratif Bangunan Gedung, antara lain dokumen kepemilikan Bangunan Gedung, dokumen kepemilikan tanah dan dokumen IMB.

Dokumen “pelaksanaan” adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung, seperti *As Built Drawings* dan Dokumen Ikatan Kerja.

Dokumen “Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung” adalah dokumen hasil kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, yang meliputi:

- a. laporan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung;
- b. laporan pengecekan dan pengujian peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung; dan
- c. laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan Perawatan Bangunan Gedung.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Yang dimaksud dengan “Kerangka Acuan Kerja” adalah pedoman penugasan yang disepakati oleh Pemilik Bangunan Gedung dan Penyedia Jasa Pengkajian Teknis Bangunan Gedung.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (8)

Pemerintah Daerah dalam melakukan Pengkajian Teknis Bangunan Gedung bekerja sama dengan asosiasi keahlian (profesi) di bidang Bangunan Gedung.

Pemerintah Daerah dan asosiasi keahlian (profesi) di bidang Bangunan Gedung tersebut melakukan pembinaan untuk pengembangan profesi Penyedia Jasa Pengkajian Teknis Bangunan Gedung.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Pasal 78

Ayat (1)

Untuk Rumah Tinggal Tunggal Sederhana atau Rumah Deret Sederhana tidak diperlukan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung.

Yang dimaksud dengan “Rumah Tinggal Tunggal Sederhana” atau “Rumah Deret Sederhana” adalah Rumah Tinggal tidak bertingkat dengan total luas lantai maksimal 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) dan total luas tanah maksimal 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi).

Untuk perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung diperlukan pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung.

Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung tersebut 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 IMB.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pemberian Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung untuk sebagian Bangunan Gedung hanya dapat diberikan apabila unit Bangunan Gedungnya terpisah secara horizontal atau terpisah secara kesatuan konstruksi.

Ayat (4)

Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung oleh Penyedia Jasa Pengkajian Teknis Bangunan Gedung menjadi tanggung jawab Pemilik Bangunan Gedung atau Pengguna/Penghuni Bangunan Gedung.

Pemerintah Daerah dalam melakukan pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung dapat mengikutsertakan Pengkaji Teknis Bangunan Gedung profesional dan Penilik Bangunan (*Building Inspector*) yang bersertifikat, sedangkan Pemilik Bangunan Gedung tetap bertanggung jawab dan berkewajiban untuk menjaga Keandalan Bangunan Gedung.

Dalam hal belum terdapat Pengkaji Teknis Bangunan Gedung, maka pengkajian teknis Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan Bangunan Gedung.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Ayat (1)

Penetapan perlindungan dan Pelestarian Bangunan Gedung dapat termasuk Lingkungannya yang mendukung kesatuan keberadaan Bangunan Gedung tersebut.

Antisipasi terhadap kemungkinan Kegagalan Bangunan Gedung yang disebabkan oleh umur Bangunan Gedung, kebakaran, bencana alam dan/atau huru-hara antara lain melalui program pertanggungan. Hal ini dapat menjadi bagian dari program insentif Pemerintah Daerah kepada Pemilik Bangunan Gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 81

Ayat (1)

Dalam hal pada suatu kawasan terdapat banyak Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan, maka kawasan tersebut dapat ditetapkan sebagai Kawasan Cagar Budaya.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan berskala lokal atau setempat” adalah seperti Masjid Sunda Kelapa dan Gedung Lawang Sewu.

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan berskala Nasional” adalah Bangunan Gedung yang memiliki nilai strategis dan merupakan aset Nasional, seperti Monumen Nasional dan Istana Kepresidenan Republik Indonesia.

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan berskala Internasional” adalah Bangunan Gedung yang merupakan milik dunia, seperti Candi Borobudur.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan berskala Provinsi” adalah seperti Monumen Jogja Kembali, Monumen Khatulistiwa Pontianak dan Tugu Medan Area.

Ayat (6)

Penetapan sebagai Bangunan Gedung dan Lingkungannya yang Dilindungi dan Dilestarikan dapat ditinjau secara berkala minimal 5 (lima) tahun sekali.

Ayat (7)

Dalam hal Pemilik Bangunan Gedung berkeberatan atas usulan penetapan perlindungan dan pelestarian, maka Pemerintah, Pemerintah Daerah dan masyarakat berupaya memberikan solusi terbaik bagi Pemilik Bangunan Gedung tersebut, antara lain dengan memberikan insentif atau membeli Bangunan Gedung tersebut dengan harga yang wajar.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 82

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Dalam hal ini, Fungsi Bangunan Gedung tersebut dapat berubah secara terbatas, misalnya sebagai Museum atau sejenisnya, sepanjang masih dalam batas-batas ketentuan RTRW.

Ayat (4)

Dalam hal ini, Fungsi Bangunan Gedung tersebut dapat berubah sepanjang:

- a. mendukung tujuan utama Pelestarian dan Pemanfaatannya;
- b. tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan Pelestariannya; dan
- c. masih dalam batas-batas ketentuan RTRW.

Ayat (5)

Dalam hal ini, Fungsi Bangunan Gedung tersebut dapat berubah sepanjang:

- a. mendukung tujuan utama Pelestarian dan Pemanfaatannya;
- b. tidak menghilangkan nilai-nilai Perlindungan dan Pelestariannya; dan
- c. masih dalam batas-batas ketentuan RTRW.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Pasal 83

Ayat (1)

Dalam melakukan identifikasi dan dokumentasi, Pemerintah Daerah mendorong Peran Masyarakat yang peduli terhadap Pelestarian Bangunan Gedung.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (2)

Identifikasi dilakukan dengan memanfaatkan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, seperti sistem informasi geografis, komputerisasi dan teknologi digital.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (3)

Dokumentasi dilakukan dengan memanfaatkan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, seperti sistem informasi geografis, komputerisasi dan teknologi digital.

Pasal 84

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan, seperti untuk Bangunan Gedung Klasifikasi Utama, maka secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” adalah antara lain peraturan perundang-undangan di bidang Cagar Budaya.

Ayat (4)

Perlindungan terhadap 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.

Ayat (5)

Insentif dapat berupa bantuan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan berkala, kompensasi pengelolaan Bangunan Gedung dan/atau insentif lain berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Insentif dalam bentuk bantuan pemeliharaan, perawatan dan/atau pemeriksaan berkala diberikan untuk Bangunan Gedung yang tidak dimanfaatkan secara komersial, seperti hunian atau Museum.

Insentif dalam bentuk kompensasi pengelolaan Bangunan Gedung diberikan untuk Bangunan Gedung yang dimanfaatkan secara komersial, seperti Hotel atau Sarana Wisata (Toko Cenderamata).

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “pertimbangan keamanan dan keselamatan masyarakat dan Lingkungannya” adalah dimaksudkan terhadap kemungkinan resiko yang akan timbul akibat kegiatan Pembongkaran Bangunan Gedung yang berakibat terancamnya keselamatan masyarakat dan kerusakan Lingkungannya.

Dalam hal ini Pemilik Bangunan Gedung dapat mengikuti program pertanggungungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 88

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “laporan dari masyarakat” adalah mengikuti ketentuan tentang Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna/Penghuni Bangunan Gedung yang Bangunan Gedungnya diidentifikasi dan ditetapkan untuk dibongkar, dalam melakukan Pengkajian Teknisnya dapat menunjukkan hasil Pengkajian Teknis dan/atau hasil Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung 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.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Pasal 89

Ayat (1)

Pemilik Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung Fungsi Khusus dapat mengajukan Pembongkaran Bangunan Gedung dengan menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada Pemerintah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Terbitnya Surat Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung sekaligus mencabut Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang ada.

Kewenangan untuk menerbitkan Surat Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung Fungsi Khusus merupakan kewenangan Pemerintah.

Penetapan Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung Tertentu dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan hasil Dengar Pendapat Publik.

Ayat (4)

Dalam hal Pemilik Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung Rumah Tinggal mengajukan pemberitahuan secara tertulis untuk membongkar Bangunan Gedungnya untuk diperbaiki, diperluas dan/atau diubah Fungsinya, maka dengan terbitnya IMB yang baru secara otomatis mengubah data pada Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedungnya.

Dalam hal Bangunan Gedung Rumah Tinggal tersebut dibongkar seluruhnya dan tidak untuk dibangun kembali, maka pemberitahuan tersebut sekaligus merupakan pemberitahuan untuk penghapusan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedungnya.

Pasal 90

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “Penyedia Jasa Pembongkaran Bangunan Gedung” adalah Penyedia Jasa 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.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pencabutan Surat Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung berarti penghidupan kembali data kepemilikan Bangunan Gedung.

Ayat (4)

Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung terdiri atas:

- a. Konsep dan gambar rencana Pembongkaran Bangunan Gedung;
- b. Gambar detail pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung;
- c. Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS) Pembongkaran Bangunan Gedung;
- d. Jadwal, metode dan tahapan Pembongkaran Bangunan Gedung;

- e. Rencana pengamanan Lingkungan; dan
- f. Rencana lokasi tempat pembuangan limbah Pembongkaran Bangunan Gedung.

Keharusan penggunaan Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung diberitahukan secara tertulis di dalam Surat Perintah Pembongkaran Bangunan Gedung atau Surat Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung kepada Pemilik Bangunan Gedung oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung Fungsi Khusus merupakan kewenangan Pemerintah.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Dalam hal Pembongkaran Bangunan Gedung berdasarkan usulan dari Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna/Penghuni Bangunan Gedung, maka sosialisasi dan pemberitahuan secara tertulis kepada masyarakat di sekitar Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna/Penghuni Bangunan Gedung bersama-sama dengan Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Masyarakat ikut melakukan pemantauan dan menjaga ketertiban terhadap Pemanfaatan Bangunan Gedung termasuk Perawatan dan/atau Pemugaran Bangunan Gedung dan Lingkungannya yang Dilindungi dan Dilestarikan.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Pasal 94

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Materi masukan, usulan dan pengaduan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi identifikasi ketidaklaikan Fungsi Bangunan Gedung dan/atau tingkat gangguan serta 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 di bidang teknik Pembangunan Bangunan Gedung, misalnya laporan tentang gejala Bangunan Gedung yang berpotensi akan runtuh.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Untuk memperoleh dasar melakukan tindakan, Pemerintah Daerah dapat memfasilitasi pengadaan Penyedia Jasa Pengkajian Teknis Bangunan Gedung untuk melakukan pemeriksaan lapangan.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 95

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “menjaga ketertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung” adalah dapat berupa ikut menciptakan ketenangan, kebersihan dan kenyamanan.

Yang dimaksud dengan “mencegah setiap perbuatan kelompok” adalah dilakukan dengan melaporkan kepada pihak yang berwenang apabila tidak dapat dilakukan secara persuasif dan terutama sudah mengarah ke tindakan kriminal.

Yang dimaksud dengan “mengurangi tingkat Keandalan Bangunan Gedung” adalah seperti merusak, memindahkan dan/atau menghilangkan peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung.

Yang dimaksud dengan “mengganggu Penyelenggaraan Bangunan Gedung dan Lingkungannya” adalah seperti menghambat Jalan masuk ke lokasi dan/atau meletakkan benda-benda yang dapat membahayakan keselamatan manusia dan Lingkungan.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “instansi yang berwenang” adalah instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban di Daerah.

Yang dimaksud dengan “pihak yang berkepentingan” adalah antara lain Pemilik Bangunan Gedung, Pengguna/Penghuni Bangunan Gedung dan/atau Pengelola Bangunan Gedung.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 96

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Masyarakat Ahli dapat menyampaikan masukan teknis keahlian untuk peningkatan kinerja Bangunan Gedung yang responsif terhadap kondisi geografi, faktor-faktor alam dan/atau Lingkungan yang beragam.

Masyarakat Adat menyampaikan masukan nilai-nilai arsitektur Bangunan Gedung yang memiliki kearifan lokal dan norma tradisional untuk pelestarian nilai-nilai sosial dan budaya setempat.

Yang dimaksud dengan “masukan teknis keahlian” adalah pendapat anggota masyarakat yang mempunyai keahlian di bidang Bangunan Gedung yang didasari ilmu pengetahuan dan teknologi atau pengetahuan tertentu dari kearifan lokal terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung, termasuk tinjauan potensi gangguan, kerugian dan/atau bahaya serta dampak negatif terhadap Lingkungan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 97

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pendapat dan pertimbangan masyarakat terhadap Rencana Teknis Bangunan Gedung Tertentu dan/atau kegiatan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan Dampak Penting terhadap Lingkungan, berkaitan dengan:

- a. Keselamatan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat akibat dampak/bencana yang mungkin timbul;
- b. Keamanan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan rasa aman dalam melakukan aktivitasnya;
- c. Kesehatan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan kesehatan dan endemik; dan/atau

- d. Kemudahan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan mobilitas masyarakat dalam melakukan aktivitasnya dan pelestarian nilai-nilai sosial dan budaya setempat.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 98

Ayat (1)

Masyarakat dapat mengajukan Gugatan Perwakilan apabila dari hasil Penyelenggaraan Bangunan Gedung telah terjadi dampak yang mengganggu dan/atau merugikan yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau Pemanfaatannya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung” adalah antara lain Masyarakat Ahli, Asosiasi Profesi, Asosiasi Perusahaan, Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna/Penghuni Bangunan Gedung.

Pasal 101

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “pendampingan pembangunan Bangunan Gedung secara bertahap” adalah dapat dilakukan melalui kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan dan/atau pemberian tenaga pendampingan teknis kepada masyarakat.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “pemberian bantuan percontohan Rumah Tinggal yang memenuhi Persyaratan Teknis Bangunan Gedung” adalah dapat dilakukan melalui pemberian stimulan berupa bahan Bangunan Gedung yang dikelola bersama oleh kelompok masyarakat secara bergulir.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “bantuan Penataan Bangunan dan Lingkungan yang sehat dan serasi” adalah dapat dilakukan melalui penyiapan rencana Penataan Bangunan dan Lingkungan serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

Pasal 102

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pengawasan oleh masyarakat mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

Pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang Bangunan Gedung yang melibatkan Peran Masyarakat berlangsung pada setiap tahapan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Pemerintah Daerah dapat mengembangkan sistem pemberian penghargaan untuk meningkatkan Peran Masyarakat, yang berupa tanda jasa dan/atau insentif.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 103

Ayat (1)

Sanksi Administratif meliputi beberapa jenis Sanksi yang pengenaannya didasarkan pada tingkat kesalahan yang dilakukan.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “Nilai Bangunan Gedung” dalam ketentuan Sanksi adalah:

- a. Nilai keseluruhan suatu Bangunan Gedung pada saat sedang dibangun bagi yang sedang dalam proses pelaksanaan konstruksi; atau
- b. Nilai keseluruhan suatu Bangunan Gedung yang ditetapkan pada saat Sanksi dikenakan bagi Bangunan Gedung yang telah berdiri.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 104

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Nilai Total Bangunan Gedung ditetapkan oleh Tim Ahli Bangunan Gedung berdasarkan kewajaran harga.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 105

Ayat (1)

Apabila kemudian diberikan IMB dan Bangunan Gedung yang sedang dibangun tidak sesuai dengan IMB yang diberikan, maka Pemilik Bangunan Gedung diwajibkan untuk menyesuaikan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 106

Cukup jelas.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110

Cukup jelas.

Pasal 111

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA TASIKMALAYA NOMOR 5