



## PEMERINTAH KOTA TANJUNGPINANG

---

### PERATURAN DAERAH KOTA TANJUNGPINANG NOMOR 7 TAHUN 2010 TENTANG BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
WALIKOTA TANJUNGPINANG,

- Menimbang** :
- a. bahwa untuk mewujudkan bangunan gedung yang andal, fungsional, berjati diri, serasi, dan selaras dengan lingkungannya, perlu dilakukan penataan bangunan gedung dalam wilayah Kota Tanjungpinang;
  - b. bahwa untuk menjamin keselamatan masyarakat dan guna tercapainya tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, perlu dilakukan pengaturan bangunan gedung dalam wilayah Kota Tanjungpinang;
  - c. bahwa untuk mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung dalam wilayah Kota Tanjungpinang, diperlukan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung yang integratif dan sesuai dengan Undang-Undang Nomor Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, b dan huruf c di atas, maka perlu menetapkan Peraturan Daerah Kota Tanjungpinang tentang Bangunan Gedung.
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
  2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);

3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4369);
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3470);
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670);
6. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih dan Bebas dari korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
9. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
10. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
11. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4844);

12. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
13. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
14. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
15. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
16. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 69);
17. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1986 tentang Izin Usaha Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3352);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Izin Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54);

22. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Dinas Pekerjaan Umum Kota Tanjungpinang Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung Nomor 4 Tahun 2008 Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
24. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembina Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2005 tentang Sistem Pengembangan Penyediaan Air Minum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4490);
26. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
27. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
28. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655) ;
29. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 tahun 2007 Tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737) ;

30. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833) ;
31. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2002, tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok;
32. Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Nomor PER.01/MEN/1980 tentang Keselamatan dan Kesehatan Kerja pada Konstruksi Bangunan;
33. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41/RT/1989 tentang Pengesaaan 25 Standar Konstruksi Bangunan Indonesia Menjadi standar Nasional;
34. Peraturan Menteri Pekerjaan Pemukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/2002 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Rumah Sederhana Sehat;
35. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Rumah Susun;
36. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
37. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993 tentang Ijin Mendirikan Bangunan dan Undang-undang Gangguan Bagi Perusahaan Industri;
38. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 66/PRT/1993 tentang Teknis Penyelenggaraan Bangunan Industri dalam Rangka Penanaman Modal;
39. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993 tentang Sepadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai;
40. Keputusan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 86 Tahun 2002 tentang Pedoman Pelaksanaan Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL) Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL);
41. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 16 Tahun 2006, tentang Prosedur Penyusunan Produk Hukum Daerah;
42. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
43. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/RT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas Pada Bangunan Gedung dan lingkungan;

44. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan;
45. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 5/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
46. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 6/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
47. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
48. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
49. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
50. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
51. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara;
52. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
53. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Penyusunan Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran;
54. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/ PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
55. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2009 tentang Pedoman Teknis Manajemen Proteksi Kebakaran di Perkotaan;
56. Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Komunikasi dan Informatika dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 18 Tahun 2009; 07/PRT/M/2009; 3/P/2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi;

57. Peraturan Daerah Kota Tanjungpinang Nomor 2 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (Lembaran Daerah Kota Tanjungpinang Tahun 2007 Nomor 2);

**Dengan Persetujuan Bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA TANJUNGPINANG  
dan  
WALIKOTA TANJUNGPINANG**

**MEMUTUSKAN :**

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

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah atau disebut Kota adalah Kota Tanjungpinang.
2. Pemerintah Daerah atau disebut Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Tanjungpinang.
3. Pemerintah Pusat yang disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
4. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang pekerjaan umum.
5. Walikota adalah Walikota Tanjungpinang.
6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Tanjungpinang.
7. Dinas Pekerjaan Umum yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum Kota Tanjungpinang.
8. Kepala Dinas adalah pejabat yang memimpin Dinas sebagai perangkat daerah kota.
9. Petugas adalah seseorang yang ditunjuk untuk tugas penyelenggaraan Bangunan Gedung di Wilayah Kota Tanjungpinang.

10. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang berfungsi untuk tempat penyimpanan, perlindungan, pelaksanaan kegiatan yang mendukung terjadinya aliran yang menyatu dengan tempat kedudukan yang sebagian atau seluruhnya berada di atas, atau di dalam tanah dan/atau air.
11. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
12. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
13. Bangunan Gedung Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
14. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang di dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
15. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 20 (dua puluh) tahun.
16. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.
17. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan yang dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun.
18. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut IMB, adalah perizinan yang diberikan Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
19. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah kota Tanjungpinang untuk mendapat izin mendirikan bangunan gedung.
20. Retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung atau retribusi IMB adalah dana yang dipungut oleh pemerintah kota atas pelayanan yang diberikan dalam rangka pembinaan melalui penerbitan IMB untuk biaya pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan proses penerbitan IMB.



21. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung kepada pemerintah kota.
22. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
23. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
24. Kapling adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
25. Garis Sempadan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kapling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
26. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
27. Peil lantai dasar bangunan adalah ketinggian lantai dasar yang diukur dari titik referensi tertentu yang ditetapkan.
28. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
29. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
30. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
31. Koefisien Tapak Bangunan yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basement dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
32. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.

33. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
34. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
35. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disebut KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah kota pada lokasi tertentu.
36. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya maupun dari segi ekosistem.
37. Zona Gempa adalah suatu kawasan yang ditetapkan berdasarkan pertimbangan kekuatan getaran gempa.
38. Prasarana bangunan gedung adalah konstruksi bangunan yang merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil yang sama untuk menunjang kinerja bangunan gedung sesuai dengan fungsinya (dulu dinamakan bangunan-bangunan) seperti menara *reservoir* air, gardu listrik, instalasi pengolahan limbah.
39. Prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri adalah konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil, seperti menara telekomunikasi, menara saluran utama tegangan ekstra tinggi, monumen/tugu dan gerbang kota.
40. Fasilitas parkir adalah lokasi yang ditentukan sebagai tempat pemberhentian kendaraan yang tidak bersifat sementara untuk melakukan kegiatan pada suatu kurun waktu.
41. Satuan ruang parkir yang selanjutnya disebut SRP adalah ukuran luas efektif untuk meletakkan kendaraan (mobil penumpang, bus/truk, atau sepeda motor), termasuk ruang bebas dan lebar buka pintu.
42. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
43. Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung yang selanjutnya disebut SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah kota kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.

44. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Pemerintah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
45. Mendirikan bangunan ialah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan tersebut.
46. Mengubah bangunan ialah pekerjaan mengganti dan/atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
47. Membongkar bangunan ialah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan atau konstruksi.
48. Dokumen Rencana Teknis Pembongkaran yang selanjutnya disebut RTB adalah rencana teknis pembongkaran bangunan gedung dengan memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang disetujui pemerintah kota dan dilaksanakan secara tertib agar terjaga keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
49. Kegagalan bangunan gedung adalah kinerja bangunan gedung dalam tahap pemanfaatan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan/atau keselamatan umum.
50. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun Standar Internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
51. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan perencanaan, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas rencana arsitektur, struktur, mekanikal/elektrikal, tata ruang luar, tata ruang dalam /interior, serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya dan perhitungan teknis pendukung sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
52. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian maupun pembongkaran gedung.
53. Persetujuan rencana teknis adalah pernyataan tertulis tentang telah dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung yang telah dinilai/dievaluasi.
54. Pengesahan rencana teknis adalah pernyataan hukum dalam bentuk pembubuhan tanda tangan pejabat yang berwenang serta stempel/cap resmi, yang menyatakan kelayakan dokumen yang dimaksud dalam persetujuan tertulis atas pemenuhan seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung.

55. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas dan juga masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus perkasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu.
56. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
57. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
58. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
59. Pengguna Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan.
60. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung selalu Laik Fungsi.
61. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap Laik Fungsi.
62. Pemugaran adalah kegiatan memperbaiki/memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
63. Pelestarian adalah kegiatan pemeliharaan, perawatan serta pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keindahan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
64. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik, sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
65. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan, secara visual mengukur, dan mencatat nilai indikator, gejala, atau kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian, atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.

66. Pengujian adalah kegiatan pemeriksaan dengan menggunakan peralatan termasuk penggunaan fasilitas laboratorium untuk menghitung dan menetapkan nilai indikator kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas, (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
67. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan adalah orang perorangan atau badan hukum yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencanaan teknis pelaksanaan konstruksi, termasuk pengkajian teknis bangunan gedung dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya.
68. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah.
69. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan yang selanjutnya disebut AMDAL adalah kajian mengenai dampak penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
70. Upaya Pengelolaan Lingkungan yang selanjutnya disebut UKL dan Upaya Pemantauan Lingkungan yang selanjutnya disebut UPL adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap usaha dan/atau kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
71. Dokumen Pelaksanaan adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi rencana teknis dan syarat-syarat, gambar-gambar *workshop*, *as built drawing* dan dokumen ikatan kerja.
72. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalnya di masyarakat.
73. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
74. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
75. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

76. Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
77. Dengar Pendapat Publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah/Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
78. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan, peraturan perundang-undangan bidang bangunan dan upaya penegakan hukum.

## **BAB II FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG**

### **Bagian Kesatu Fungsi Bangunan Gedung**

#### **Pasal 2**

- (1) Fungsi Bangunan Gedung di wilayah kota, digolongkan dalam fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, dan fungsi khusus.
- (2) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal eret, rumah tinggal susun dan rumah tinggal sementara/darurat (rumah pengungsian).
- (3) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk musholla, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara dan bangunan kelenteng.
- (4) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal dan bangunan gedung tempat penyimpanan.
- (5) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium dan bangunan gedung pelayanan umum.
- (6) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi

tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/ atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.

- (7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

## **Bagian Kedua Prasarana Pendukung Fungsi Bangunan Gedung**

### **Pasal 3**

- (1) Untuk mendukung fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dapat dilengkapi prasarana bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan kinerja bangunan gedung.
- (2) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain meliputi :
  - a. Konstruksi pembatas/penahan/pengaman berupa pagar, tanggul/*retaining wall*, turap batas kavling/persil;
  - b. Konstruksi penanda masuk lokasi berupa gapura dan gerbang termasuk gardu/pos jaga;
  - c. Konstruksi perkerasan berupa jalan, lapangan upacara, lapangan olah raga terbuka;
  - d. Konstruksi penghubung berupa jembatan, *box culvert*, jembatan penyeberangan;
  - e. Konstruksi kolam/*reservoir* bawah tanah berupa kolam renang, kolam pengolahan air, *reservoir* bawah tanah;
  - f. Konstruksi menara berupa menara antena, menara *reservoir*, cerobong;
  - g. Konstruksi monumen berupa tugu, patung, kuburan;
  - h. Konstruksi instalasi/gardu berupa instalasi listrik, instalasi telepon/komunikasi, instalasi pengolahan;
  - i. Konstruksi reklame/papan nama berupa *billboard*, papan iklan, papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar).
- (3) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah konstruksi yang berada menuju/pada lahan bangunan gedung atau kompleks bangunan gedung.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai prasarana bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

**Bagian Ketiga**  
**Klasifikasi Bangunan**

**Pasal 4**

- (1) Bangunan gedung di wilayah kota di klasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, permanensi, risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi/kepadatan, tingkat ketinggian, dan kepemilikan.
- (2) Menurut tingkat kompleksitas, bangunan gedung di wilayah kota diklasifikasikan menjadi :
- a. bangunan gedung sederhana berupa bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana;
  - b. bangunan gedung tidak sederhana berupa bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi tidak sederhana; dan
  - c. bangunan gedung khusus berupa bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.
- (3) Menurut permanensi, bangunan gedung di wilayah kota diklasifikasikan menjadi :
- a. bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
  - b. bangunan semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; dan
  - c. bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.
- (4) Menurut tingkat risiko kebakaran, bangunan gedung di wilayah kota diklasifikasikan menjadi:
- a. bangunan gedung risiko kebakaran rendah berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, disain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 7;
  - b. bangunan gedung risiko kebakaran sedang berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, disain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya



- tingkat mudah terbakarnya sedang sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 5 dan 6;
- c. bangunan gedung risiko kebakaran tinggi berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, disain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya tinggi hingga sangat tinggi sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 3 dan 4;
  - d. angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Klasifikasi zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Menurut lokasi kepadatan, bangunan gedung di wilayah kota diklasifikasikan menjadi meliputi :
- a. bangunan gedung di lokasi renggang (KDB 30%-45%) yang terletak di daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan dan/atau sebagaimana diatur dalam RTRW;
  - b. bangunan gedung di lokasi sedang (KDB 45%-60%) yang terletak di daerah permukiman dan/atau sebagaimana diatur dalam RTRW; dan
  - c. bangunan gedung di lokasi padat (KDB 60%-75%/lebih) yang terletak di daerah perdagangan/pusat kota dan/atau sebagaimana diatur dalam RTRW.
- (7) Menurut tingkat ketinggian, bangunan gedung di wilayah kota diklasifikasikan menjadi :
- a. bangunan gedung rendah dengan jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 (empat) lantai;
  - b. bangunan gedung sedang dengan jumlah lantai bangunan gedung 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai;
  - c. bangunan gedung tinggi dengan jumlah lantai bangunan gedung lebih dari 8 (delapan) lantai;
  - d. jumlah lantai basemen dihitung sebagai jumlah lantai bangunan gedung; dan
  - e. tinggi ruangan lebih dari 5 (lima) meter dihitung sebagai 2 (dua) lantai.
- (8) Menurut kepemilikan, bangunan gedung di wilayah kota diklasifikasikan menjadi :
- a. kepemilikan oleh Negara, pemerintah provinsi dan pemerintah kota sebagai bangunan; gedung untuk pelayanan jasa umum murni bagi masyarakat yang tidak bersifat komersil serta kepemilikan oleh yayasan-yayasannya, dan yayasan-yayasan milik umum;

- b. kepemilikan oleh perorangan; dan
  - c. kepemilikan oleh badan usaha Pemerintah termasuk bangunan gedung milik Negara, milik pemerintah provinsi dan milik pemerintah kota untuk pelayanan jasa umum, jasa usaha, serta kepemilikan oleh badan usaha swasta.
- (9) Selain klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bangunan gedung di wilayah dapat diklasifikasikan atas :
- a. bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka pendek maksimum 6 (enam) bulan seperti bangunan gedung untuk anjungan pameran dan *mock up* (percontohan skala 1 : 1);
  - b. bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka menengah maksimum 3 (tiga) tahun seperti bangunan gedung kantor dan gudang proyek; dan
  - c. bangunan gedung tetap dengan masa pemanfaatan lebih dari 3 (tiga) tahun selain dari sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b.
- (10) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Bagian Keempat** **Perubahan Fungsi Bangunan Gedung**

##### **Pasal 5**

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau Zonasi.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan IMB.
- (3) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan sesuai peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, RTBL, dan/atau Zonasi.
- (5) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (6) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Walikota dalam IMB kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh pemerintah.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

**BAB III**  
**PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG**

**Bagian Kesatu**  
**Persyaratan Administratif**

**Paragraf 1**  
**Umum**

**Pasal 6**

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administrasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. IMB.

**Paragraf 2**  
**Status Hak Atas Tanah**

**Pasal 7**

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Untuk memperoleh izin mendirikan bangunan gedung, pemohon diwajibkan melampirkan surat bukti penguasaan dan/atau pemilikan hak atas tanah dimana bangunan tersebut terletak.
- (3) Bukti status hak tanah yang diakui sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
  - a. sertifikat hak atas tanah, seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pengelolaan (HPL), Hak pakai;
  - b. akte jual beli;
  - c. girik; dan
  - d. bukti kepemilikan tanah lainnya.
- (4) Dalam hal tanahnya merupakan milik hak pihak lain, diperlukan izin pemanfaatan tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.

- (5) Pada pembangunan bangunan gedung di atas/bawah lahan yang pemiliknya pihak lain (perorangan, badan usaha atau pemerintah daerah) pemilik bangunan gedung harus membuat perjanjian pemanfaatan tanah secara tertulis dengan pihak pemilik tanah.
- (6) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus memperhatikan batas waktu berakhirnya status hak atas tanah.
- (7) Pemerintah Kota melakukan monitoring dan pengawasan atas pemanfaatan tanah terkait dengan status hak atas tanah.

### **Paragraf 3**

### **Status Kepemilikan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 8**

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung harus memiliki surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota, kecuali kepemilikan bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain dengan prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pengalihan kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus tercatat dalam surat bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (4) Status kepemilikan bangunan gedung dapat terpisah dari status kepemilikan tanah.
- (5) Dalam pengalihan kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemilik baru :
  - a. harus memastikan bangunan gedung tersebut dalam kondisi laik fungsi sebelum memanfaatkan bangunan gedung yang bersangkutan;
  - b. wajib memenuhi persyaratan yang berlaku selama memanfaatkan bangunan gedung yang bersangkutan.
- (6) Dalam hal kepemilikan bangunan gedung dan kepemilikan tanah berbeda, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (7) Dalam hal kepemilikan bangunan gedung dan/atau bagian dari bangunan gedung baik horizontal maupun vertikal disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Paragraf 4**  
**Izin Mendirikan Bangunan**

**Pasal 9**

- (1) Setiap perorangan/badan yang mendirikan bangunan gedung wajib memiliki IMB dari Pemerintah Kota, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) IMB adalah surat bukti dari Pemerintah Kota bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Kota.
- (3) Walikota menerbitkan izin mendirikan bangunan gedung untuk kegiatan:
  - a. pembangunan bangunan gedung baru, dan/atau prasarana bangunan gedung;
  - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung, meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/ pengurangan; dan
  - c. pelestarian/pemugaran.
- (4) Setiap rehabilitasi sedang dan rehabilitasi berat serta renovasi bangunan gedung, dan/atau prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada huruf b dengan peralihan fungsi bangunan gedung wajib kembali memiliki IMB baru.
- (5) IMB merupakan bagian dari persyaratan untuk mendapat pelayanan utilitas umum.
- (6) Setiap bangunan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tercantum dalam IMB harus dibongkar atau dilakukan penyesuaian-penyesuaian sehingga memenuhi ketentuan dalam IMB.

**Bagian Kedua**  
**Persyaratan Teknis**

**Paragraf 1**  
**Umum**

**Pasal 10**

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
- (2) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan lingkungan dan persyaratan keandalan bangunan.
- (3) Persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

- (4) Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (5) Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (6) Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam bangunan gedung, keseimbangan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (7) Persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi persyaratan yang secara langsung atau tidak langsung berkaitan dengan keamanan, keselamatan umum, dan keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.

## **Paragraf 2**

### **Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan**

#### **Pasal 11**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung wajib mengikuti persyaratan tata bangunan meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, persyaratan arsitektur bangunan gedung, persyaratan pengendalian dampak lingkungan dan persyaratan RTBL.
- (2) Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (3) Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang mempertimbangkan keseimbangan antara nilai sosial budaya terhadap penerapan perkembangan arsitektur dan rekayasa, dan/atau yang ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL.
- (4) Persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa AMDAL, UKL dan UPL diwajibkan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (5) Persyaratan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

- (6) Bagi pembangunan bangunan kawasan hunian selain harus memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan luasan efektif kavling, penyediaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan.
- (7) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan persyaratan luas efektif kavling serta penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (6) ditetapkan lebih lanjut dalam RTBL atau rencana rinci tata ruang dalam Peraturan Walikota.

**Paragraf 3**  
**Persyaratan Peruntukan dan Intensitas**  
**Bangunan Gedung**

**Pasal 12**

- (1) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan kepadatan, persyaratan ketinggian dan persyaratan jarak bebas bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung fungsi khusus kecuali bangunan gedung fungsi khusus dengan kriteria tertentu dapat dibangun hanya di kawasan strategis nasional, kawasan strategis provinsi dan/atau kawasan strategis kota.
- (4) Dinas harus menyediakan dan memberikan informasi secara terbuka tentang persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan bagi masyarakat yang memerlukannya.
- (5) Persyaratan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti ketentuan tentang tata ruang.

**Pasal 13**

- (1) Bangunan yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, jalan umum, saluran, dan/atau prasarana dan sarana umum, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan khusus dari Walikota.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 14**

- (1) Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTR dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.
- (2) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Kota memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **Paragraf 4** **Koefisien Dasar Bangunan**

#### **Pasal 15**

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan, resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukkan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW dan/atau RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB maksimum 60 % (enam puluh per seratus).
- (5) Pemerintah Kota dapat memberikan insentif kepada pemilik bangunan gedung yang memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum.

#### **Paragraf 5** **Koefisien Lantai Bangunan**

#### **Pasal 16**

- (1) Jumlah lantai maksimum bangunan atau bagian bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan faktor keamanan, pelestarian lingkungan, resapan air permukaan tanah, dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.



- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW Kota/ RTBL dan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

**Paragraf 6**  
**Koefisien Daerah Hijau**

**Pasal 17**

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan dan, resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW, RDTR, RTBL dan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota .
- (3) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH minimum 30%(tiga puluh per seratus).

**Paragraf 7**  
**Ketinggian Bangunan**

**Pasal 18**

- (1) Ketinggian bangunan tidak boleh melanggar ketentuan maksimum ketinggian bangunan yang ditetapkan pada lokasi yang bersangkutan.
- (2) Untuk masing-masing kawasan yang belum dibuat RDTR atau RTBL-nya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Walikota dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya.
- (3) Walikota menetapkan pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas bangunan-bangunan yang karena sifat atau fungsinya, memakai detail atau ornament tertentu.

**Pasal 19**

- (1) Ketinggian ruang pada lantai dasar disesuaikan dengan fungsi dan arsitektur bangunannya.
- (2) Dalam hal perhitungan bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 m (lima meter), maka ketinggian bangunan tersebut dianggap sebagai suatu lantai.
- (3) Terhadap bangunan tempat ibadah, gedung pertemuan, gedung pertunjukan, gedung sekolah, bangunan monumental, gedung olah raga, bangunan serbaguna dan bangunan sejenis lainnya tidak berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

### **Pasal 20**

- (1) Ketinggian Bangunan gedung dan bangunan-bangunan pada kawasan keselamatan penerbangan, harus memenuhi persyaratan sesuai batas-batas yang ditetapkan dalam Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP).
- (2) Ketinggian bangunan gedung tidak diperkenankan mengganggu jaringan telekomunikasi.

### **Pasal 21**

- (1) Penambahan lantai dan/atau tingkat pada suatu bangunan gedung hanya dapat dilakukan apabila masih memenuhi batas ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan tidak melebihi KLB.
- (2) Penambahan lantai dan/atau tingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi kebutuhan parkir serta serasi dengan lingkungan.

### **Paragraf 8 Garis Sempadan**

### **Pasal 22**

- (1) Garis sempadan bangunan, garis sempadan jalan, garis sempadan sungai, garis sempadan pantai, dan/atau garis sempadan jaringan pipa gas dan jaringan saluran utama tegangan ekstra tinggi ditentukan berdasarkan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi garis sempadan bangunan gedung terhadap as jalan, tepi sungai, tepi pantai, dan/atau jaringan pipa gas dan jaringan saluran utama tegangan ekstra tinggi yang ditetapkan berdasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Penetapan garis sempadan jaringan pipa gas dan jaringan saluran utama tegangan ekstra tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dikoordinasikan dengan instansi terkait yang menangani utilitas tersebut.
- (4) Penetapan garis sempadan fondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan), tepi sungai, tepi danau, tepi pantai, dan /atau jaringan saluran utama tegangan ekstra tinggi ditentukan berdasarkan lebar jalan, rencana jalan, lebar sungai, kondisi pantai, fungsi jalan, peruntukan kavling atau kawasan dan pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (5) Apabila Garis Sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Walikota dapat menetapkan Garis Sempadan yang bersifat sementara untuk lokasi tersebut pada setiap permohonan bangunan.

### **Pasal 23**

- (1) Garis sempadan bangunan gedung terhadap as jalan jika tidak ditentukan lain, ditetapkan dengan ketentuan minimal :
  - a. bangunan di tepi jalan arteri primer minimal 20 m (dua puluh meter) dari as jalan;
  - b. bangunan di tepi jalan arteri sekunder minimal 15 m (lima belas meter) dari as jalan;
  - c. bangunan di tepi jalan kolektor minimal 15 m (lima belas meter) dari as jalan;
  - d. bangunan di tepi jalan antar lingkungan/lokal minimal 6 m (enam meter) dari as jalan;
  - e. bangunan di tepi jalan kampung atau gang/lorong minimal 4 m (empat meter) dari as jalan.
- (2) Jarak antara as jalan dengan pagar halaman jika tidak ditentukan lain ditetapkan dengan ketentuan minimal :
  - a. pagar halaman di tepi jalan arteri primer minimal 13 m (tiga belas meter);
  - b. pagar halaman di tepi jalan arteri sekunder minimal 10 m (sepuluh meter);
  - c. pagar halaman di tepi jalan kolektor minimal 10 m (sepuluh meter);
  - d. pagar halaman di tepi jalan antar lingkungan/lokal minimal 4 m (empat meter);
  - e. bangunan di tepi jalan kampung atau gang/lorong minimal 3 m (tiga meter).
- (3) Garis pagar di sudut persimpangan jalan ditentukan dengan serongan/lengkungan atas dasar fungsi dan peranan jalan dengan ketinggian maksimum 1,5 m (satu koma lima meter) permukaan halaman /trotoar dengan bentuk transparan dan tembus pandang.
- (4) Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan ditentukan maksimum 1,5 m (satu koma lima meter) dari permukaan halaman / trotoar dengan bentuk transparan atau tembus pandang.
- (5) Untuk lebar jalan yang kurang dari 5 m (lima meter) di kawasan yang belum memiliki rencana tata ruangnya, letak garis sempadan adalah 2,5 m (dua koma lima meter) terhitung dari tepi jalan/pagar.
- (6) Garis sempadan jalan masuk ke kavling bilamana tidak ditentukan lain adalah berhimpit dengan batas terluar garis pagar.
- (7) Garis sempadan bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah, maksimum berhimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan.

#### **Pasal 24**

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 m (dua meter) dari batas kavling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (2) Garis terluar suatu tritis/overstock yang menghadap ke arah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (3) Garis terluar balkon bangunan tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (4) Posisi penempatan balkon bangunan/bukaan bangunan tidak diperkenankan mengganggu privasi tetangga
- (5) Teras/ balkon tidak dibenarkan diberi dinding sebagai ruang tertutup.
- (6) Dilarang menempatkan lobang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.

#### **Pasal 25**

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar untuk daerah pantai/danau/waduk bilamana tidak ditentukan lain adalah 100 m (seratus meter) dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan dan 50 m (lima puluh meter) dari tepi danau.
- (2) Garis sempadan pondasi bangunan terluar untuk daerah tepi sungai apabila tidak ditentukan lain adalah sebesar 10 m (sepuluh meter) sampai 15 m (lima belas meter) di kiri kanan sungai dihitung dari tepi sungai.
- (3) Garis sempadan pondasi bangunan terluar untuk daerah tepi sungai yang lebarnya kurang dari 5 m (lima meter), letak garis sempadan adalah 2,5 m (dua koma lima meter) diukur dari tepi sungai.
- (4) Besarnya garis sempadan pantai/danau/sungai diluar ketentuan ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) ditetapkan oleh Walikota.

#### **Pasal 26**

- (1) Apabila terjadi pelebaran jalan yang mengakibatkan berubahnya fungsi jalan, persyaratan garis sempadan bangunan dengan as jalan atau daerah milik jalan ditetapkan  $\frac{1}{2}$  (setengah) dari ketentuan yang telah ditetapkan.
- (2) Apabila pelebaran jalan telah mengakibatkan berkurangnya lahan kavling melebihi 50 % (lima puluh perseratus) dari garis sempadan bangunan dengan as jalan dan atau daerah milik jalan, maka dapat diberikan pengecualian dengan Persetujuan Walikota.

#### **Pasal 27**

- (1) Daerah Sempadan Bangunan dapat dimanfaatkan oleh pemilik bangunan untuk kegiatan membangun bangunan seperti, bangunan penunjang yang bersifat non komersil, tempat parkir, taman dan tanaman penghijauan.
- (2) Pemanfaatan daerah sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus seizin instansi terkait.

#### **Pasal 28**

- (1) Daerah Sempadan Jalan dapat dimanfaatkan oleh masyarakat instansi/ lembaga/badan untuk penempatan :
  - a. perkerasan jalan;
  - b. trotoar;
  - c. pemasangan papan reklame, papan penyuluhan dan peringatan serta rambu-rambu pekerjaan;
  - d. jalur hijau;
  - e. jalur pemisah;
  - f. rambu-rambu lalu lintas;
  - g. jaringan utilitas;
  - h. sarana umum;
  - i. parkir;
  - j. saluran air hujan.
- (2) Pemanfaatan daerah sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak boleh mengganggu fungsi jalan, pandangan pengemudi dan tidak merusak konstruksi jalan serta harus seizin instansi terkait.

#### **Pasal 29**

- (1) Daerah Sempadan Sungai dapat dimanfaatkan oleh masyarakat/instansi/ lembaga/badan untuk kegiatan-kegiatan sebagai berikut :
  - a. budi daya pertanian, dengan jenis tanaman yang diizinkan dan berfungsi lindung;
  - b. pemasangan papan reklame, papan penyuluhan dan peringatan serta rambu-rambu pekerjaan;
  - c. penempatan jaringan utilitas;
  - d. pemancangan tiang atau pondasi prasarana jalan/jembatan umum;

- e. pembangunan prasarana lalu lintas air, bangunan pengambilan dan pembuangan air.
- (2) Pemanfaatan daerah sempadan sungai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengurangi fungsi sungai dan harus seizin instansi terkait.

### **Pasal 30**

- (1) Daerah Sempadan Danau/Waduk dapat dimanfaatkan oleh masyarakat/instansi/lembaga/badan untuk kegiatan-kegiatan sebagai berikut :
- a. budi daya pertanian, dengan jenis tanaman keras yang berfungsi lindung;
  - b. kegiatan pariwisata;
  - c. pembangunan prasarana lalu lintas air dan bangunan pengambilan air, kecuali di sekitar mata air;
  - d. pemasangan papan reklame, papan penyuluhan dan peringatan serta rambu-rambu pekerjaan;
  - e. penempatan jaringan utilitas; dan
  - f. jalan menuju ke lokasi.
- (2) Pemanfaatan Daerah Sempadan Danau/Waduk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengurangi fungsi lindungnya dan harus seizin instansi terkait.

### **Pasal 31**

- (1) Daerah Sempadan Saluran dapat dimanfaatkan oleh masyarakat/instansi/lembaga/badan untuk kegiatan-kegiatan sebagai berikut :
- a. pemasangan papan reklame, papan penyuluhan dan peringatan serta rambu-rambu pekerjaan;
  - b. penempatan jaringan utilitas;
  - c. pemancangan tiang atau pondasi prasarana jalan/jembatan umum;
  - d. pembangunan prasarana lalu lintas air, bangunan pengambilan dan pembuangan air.
- (2) Pemanfaatan daerah sempadan saluran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus seizin instansi terkait.

### **Pasal 32**

Pemanfaatan Daerah Sempadan pipa gas dan jaringan saluran utama tegangan ekstra tinggi dilaksanakan setelah mendapat izin dari instansi yang berwenang.

**Paragraf 9**  
**Jarak Antar Bangunan**

**Pasal 33**

- (1) Untuk pembangunan bangunan renggang sisi bangunan yang didirikan harus mempunyai jarak bebas yang tidak dibangun pada kedua sisi samping kiri, kanan dan bagian belakang yang berbatasan dengan pekarangan.
- (2) Pada bangunan renggang, jarak bebas samping maupun jarak bebas belakang ditetapkan 4 m (empat meter) pada lantai dasar dan pada setiap penambahan lantai jarak bebas di atasnya ditambah 0,50 m (nol koma lima puluh meter) dari jarak bebas lantai di bawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,5 m (dua belas koma lima meter) kecuali bangunan rumah tinggal.
- (3) Pada cara membangun bangunan rapat tidak berlaku ketentuan pada ayat (1) kecuali jarak bebas bagian belakang sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (4) Pada bangunan rapat dari lantai satu hingga lantai empat, samping kiri dan kanan tidak ada jarak bebas sedangkan untuk lantai selanjutnya harus mempunyai jarak bebas sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (5) Pada bangunan rumah tinggal renggang, salah satu samping bangunan diperkenankan dibangun rapat untuk penggunaan garasi dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan.

**Pasal 34**

- (1) Panjang bangunan rapat maksimal 60 m (enam puluh meter) baik untuk rumah tinggal maupun bangunan bukan rumah tinggal.
- (2) Pada bangunan setiap kelipatan maksimal 25 m ( dua puluh lima meter) ke arah dalam harus disediakan ruang terbuka untuk penghawaan dan pencahayaan alami dengan luas sekurang-kurangnya 6 m<sup>2</sup> (enam meter persegi) dan memenuhi KDB yang berlaku.

**Pasal 35**

Jarak bebas antara dua bangunan dalam suatu tapak diatur sebagai berikut :

- a. dalam hal keduanya memiliki bidang bukan yang saling berhadapan maka jarak antara keduanya sesuai dengan jarak bebas yang ditetapkan;
- b. dalam hal salah satu dinding yang berhadap merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka dan atau berlubang maka jarak antara dinding tersebut minimal satu kali jarak bebas yang ditetapkan;
- c. dalam hal keduanya memiliki bidang tertutup yang saling berhadapan maka jarak dinding terluar minimal setengah kali jarak bebas yang ditetapkan.

### **Pasal 36**

Pada bangunan industri dan gudang ditetapkan jarak bebas samping sepanjang sisi samping kiri dan kanan pekarangan minimal 3 m (tiga meter) serta jarak bebas belakang sepanjang sisi belakang pekarangan minimal 5 m (lima meter) dengan memperhatikan KDB dan KLB yang ditetapkan dalam RTRW.

### **Pasal 37**

Untuk mendirikan bangunan yang menurut fungsinya menggunakan, menyimpan atau memproduksi bahan peledak dan bahan-bahan lain yang sifatnya mudah meledak dapat diberikan izin apabila :

- a. lokasi bangunan terletak di luar lingkungan perumahan atau jarak minimal 50 m (lima puluh meter) dari jalan umum dan bangunan lain di sekitarnya;
- b. lokasi bangunan seluruhnya dikelilingi pagar pengaman yang kokoh dengan tinggi minimal 2,5 m (dua koma lima meter) dimana ruang terbuka pada pintu depan harus ditutup dengan pintu yang kuat dengan diberi papan peringatan "Dilarang Masuk";
- c. bangunan yang didirikan tersebut di atas harus terletak pada jarak minimal 10 m (sepuluh meter) dari batas-batas pekarangan; dan
- d. bagian dinding yang terlemah dari bangunan tersebut diarahkan ke daerah yang aman.

### **Pasal 38**

- (1) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun harus dikoordinasikan dengan instansi terkait yang menangani utilitas tersebut.
- (2) Pada daerah hantaran udara (*transmisi*) tegangan tinggi, letak bangunan minimal 25 m (dua puluh lima meter) dari as jalur tegangan tinggi serta tidak boleh melampaui garis sudut  $45^{\circ}$  (empat puluh lima derajat), yang diukur dari as jalur tegangan tinggi terluar.

## **Paragraf 10 Arsitektur Bangunan Gedung**

### **Pasal 39**

- (1) Setiap bangunan gedung harus memperhatikan bentuk karakteristik arsitektur dan lingkungan di sekitarnya.



- (2) Tata ruang dalam bangunan gedung harus memperhatikan fungsi ruang arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan gedung harus mempertimbangkan terciptanya keserasian dan keselarasan ruang luar bangunan gedung dengan lingkungannya secara seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung harus sesuai dengan ketentuan yang terdapat pada RTBL bagi kawasan yang memilikinya.
- (5) Bagi kawasan yang belum memiliki RTBL kaidah arsitektur harus mendapat rekomendasi dari tim ahli bangunan gedung, dan mempertimbangkan pendapat publik.
- (6) Pemerintah Kota dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan mempertimbangkan pendapat publik.

#### **Pasal 40**

- (1) Walikota dapat menetapkan kawasan dan/atau bangunan-bangunan yang memiliki nilai sejarah, budaya atau arsitektur yang tinggi yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.
- (2) Terhadap kegiatan membangun bangunan dan/atau bangun-bangunan yang terkena ketentuan peremajaan lingkungan, Walikota dapat memberikan pengecualian apabila bangunan dan atau bangunan-bangunan tersebut dinyatakan sebagai bangunan yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.
- (3) Untuk kawasan-kawasan yang ditetapkan sebagai cagar budaya, bangunan gedung yang didirikan di dalamnya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (4) Arsitektur bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus memperhatikan kaidah estetik bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan yang dilestarikan tersebut.
- (5) Berdasarkan pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung, Walikota berwenang untuk :
  - a. menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur melayu atau langgam arsitektur tertentu;
  - b. menetapkan pola dan/atau detail arsitektur bagi bangunan yang berdampingan atau berderet atau kelompok bangunan atau bangunan di kawasan tertentu, mengenai ketinggian, besar sudut dan besar jalur-jalur atap (*dak overstek*);

- c. menetapkan prosedur, persyaratan, dan kriteria teknis tentang jenis penampilan dan pengaturan warna bangunan di kawasan tertentu khususnya di jalan-jalan protocol;
- d. merubah dan atau menambah bangunan pada kawasan tertentu dengan memperhatikan keserasian dan kelestaran lingkungan serta kaidah perencanaan kawasan/kota.

#### **Pasal 41**

- (1) Setiap perencanaan penampilan bangunan gedung harus memperhatikan :
  - a. fungsi bangunan, arsitektur bangunan, dan keandalan bangunan;
  - b. penampilan bangunan gedung yang berkarakteristik arsitektur yang dilestarikan di sekitarnya;
  - c. RTBL di kawasan tersebut yang telah ditetapkan oleh Walikota.
- (2) Ketinggian ruang pada lantai dasar harus disesuaikan dengan fungsi ruang, arsitektur bangunan, dan ketinggian bangunan gedung di sekitarnya.
- (3) Lantai, dinding langit-langit dan atap yang membentuk suatu ruangan baik secara sendiri-sendiri maupun menjadi satu kesatuan, harus dapat memenuhi kebutuhan fungsi ruang dan memenuhi persyaratan kesehatan dan keamanan bangunan.

#### **Pasal 42**

- (1) Bangunan tertentu berdasarkan letak bentuk ketinggian dan penggunaannya harus dilengkapi dengan peralatan yang berfungsi sebagai pengamanan terhadap lalu lintas udara dan/atau lalu lintas laut.
- (2) Suatu bangunan selain terdiri dari ruang–ruang fungsi utama harus dilengkapi dengan ruang pelengkap serta instalasi dan perlengkapan bangunan yang dapat menjamin terselenggaranya fungsi bangunan.
- (3) Setiap bangunan bukan rumah tinggal diwajibkan menyediakan tempat parkir kendaraan sesuai dengan kebutuhan.
- (4) Penyediaan parkir di pekarangan tidak boleh mengurangi daerah penghijauan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (5) Standar jumlah kebutuhan parkir menurut jenis bangunan ditetapkan oleh Walikota.

#### **Pasal 43**

- (1) Bangunan tempat tinggal minimal memiliki fungsi utama ruang pribadi dan pembinaan keluarga.

- (2) Ruang penunjang dapat ditambahkan dengan tujuan memenuhi kebutuhan kegiatan penghuni sepanjang tidak menyimpang dari penggunaan utama hunian.
- (3) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang suatu bangunan satu bagian bangunan dapat diizinkan, apabila masih memenuhi ketentuan penggunaan jenis bangunan dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan utama hunian.
- (4) Bangunan atau bagian bangunan yang mengalami perubahan/ perbaikan/ perluasan/ penambahan tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi dan/ atau penggunaan jenis bangunan dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan serta penghuninya.

#### **Pasal 44**

- (1) Suatu bangunan gudang minimal harus dilengkapi dengan kamar mandi dan kakus serta ruang kebutuhan karyawan.
- (2) Suatu bangunan pabrik minimal harus dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan kakus, ruang ganti pakaian karyawan dan tempat penyimpanan barang, mushola, kantin atau ruang istirahat, serta ruang pelayanan kesehatan secara memadai.

#### **Paragraf 11 Persyaratan Lingkungan**

#### **Pasal 45**

- (1) Setiap bangunan, langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (2) Setiap bangunan, langsung ataupun tidak langsung tidak diperbolehkan menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan antara lain yang berupa gangguan visual, limbah, pencemaran udara, kebisingan, getaran, radiasi, dan/atau genangan air terhadap lingkungannya di atas baku mutu lingkungan yang berlaku.
- (3) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan diwajibkan untuk melengkapi persyaratan AMDAL.
- (4) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungan yang menimbulkan dampak tidak penting terhadap lingkungan atau secara teknologi sudah dapat dikelola, tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL, tetapi diharuskan memiliki UKL dan UPL sesuai ketentuan yang berlaku.
- (5) Setiap bangunan yang akan mengajukan permohonan IMB, yang mempunyai Jenis Usaha atau Kegiatan Bangunan arealnya sama atau lebih besar dari 100 ha (seratus) hektar, diwajibkan untuk melengkapi persyaratan AMDAL.

- (6) Setiap bangunan yang akan mengajukan permohonan IMB, yang mempunyai Jenis Usaha atau Kegiatan Bangunan arealnya kurang dari 100 (seratus) hektar, diwajibkan melengkapi persyaratan rekomendasi kelayakan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- (7) Untuk kawasan industri, perhotelan, perumahan real estate, pariwisata, gedung bertingkat yang mempunyai ketinggian 60 m (enam puluh meter) atau lebih, diwajibkan untuk melengkapi Persyaratan AMDAL.
- (8) AMDAL, UKL dan UPL berupa rekomendasi untuk menetapkan diperbolehkannya melakukan kegiatan perencanaan teknis dan pembangunan atas dasar hasil kajian yang tidak menimbulkan dampak terhadap lingkungan, sosial, ekonomi dan budaya.
- (9) Dampak lingkungan, sosial, ekonomi dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (8) wajib disosialisasikan kepada masyarakat.
- (10) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 46**

Bangunan atau bagian bangunan dan pekarangan harus dalam keadaan terpelihara sehingga dapat tetap digunakan sesuai dengan fungsi dan persyaratan dalam izin yang telah dikeluarkan serta tidak mengganggu kesehatan, kebersihan, dan keindahan Kota.

#### **Pasal 47**

- (1) Setiap bangunan yang menghasilkan limbah atau buangan lainnya yang dapat menimbulkan pencemaran harus dilengkapi dengan sarana pengolahan limbah sebelum dibuang ke saluran umum.
- (2) Setiap bangunan bertingkat harus mempunyai sistem dan/atau peralatan bagi pemeliharaan dan perawatan bangunan yang tidak mengganggu dan membahayakan lingkungan serta aman untuk keselamatan pekerja.

#### **Paragraf 12**

### **Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan**

#### **Pasal 48**

- (1) Persyaratan tata bangunan dan lingkungan untuk suatu kawasan, lebih lanjut disusun dan ditetapkan dalam RTBL.
- (2) Persyaratan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan yang digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan.

- (3) RTBL digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu lingkungan/kawasan, menindaklanjuti rencana rinci tata ruang dalam rangka perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan dari aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan lingkungan bangunan gedung, termasuk ekologi dan kualitas visual.
- (4) Rencana tata bangunan dan lingkungan dapat disusun oleh Pemerintah Kota, masyarakat atau badan usaha.
- (5) Rencana tata bangunan dan lingkungan yang disusun oleh masyarakat dan badan usaha harus mendapat pengesahan dari Pemerintah Kota.

**Bagian Ketiga**  
**Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung**

**Paragraf 1**  
**Umum**

**Pasal 49**

- (1) Persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi persyaratan keselamatan, persyaratan kesehatan, persyaratan kemudahan, dan persyaratan kenyamanan.
- (2) Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. persyaratan ketahanan konstruksi; dan
  - b. persyaratan sistem proteksi bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.
- (3) Persyaratan kesehatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. persyaratan sistem penghawaan;
  - b. persyaratan pencahayaan;
  - c. persyaratan sanitasi; dan
  - d. persyaratan penggunaan bahan bangunan.
- (4) Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. persyaratan kemudahan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung; dan
  - b. persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (5) Persyaratan kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang;
  - b. persyaratan kondisi udara dalam ruang;
  - c. persyaratan pandangan; dan
  - d. persyaratan tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

**Paragraf 2**  
**Persyaratan Keselamatan Bangunan**

**Pasal 50**

- (1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan dari segi struktur.
- (2) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, dan getaran serta gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku.
- (3) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan bertingkat lebih dari atau sama dengan dua lantai dan prasarana bangunan gedung, dalam pengajuan IMB-nya wajib menyertakan perhitungan strukturnya sesuai standard teknis yang berlaku.
- (5) Dinas mempunyai kewajiban dan kewenangan untuk memeriksa konstruksi/bangunan yang dibangun/akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya, maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

**Pasal 51**

- (1) Setiap bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kemampuan untuk mendukung beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (2) harus direncanakan :
  - a. kuat/kokoh dengan mengikuti peraturan dan standar teknis meliputi struktur bawah dan struktur atas bangunan gedung;
  - b. stabil dalam memikul beban/kombinasi beban meliputi beban muatan tetap dan/atau beban muatan sementara yang ditimbulkan oleh gempa bumi, angin, debu letusan gunung berapi sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku;
  - c. memenuhi persyaratan pelayanan (*serviceability*) selama umur layanan sesuai dengan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan alternatif pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Struktur bangunan gedung harus direncanakan memenuhi persyaratan detail agar tetap berdiri pada kondisi di ambang keruntuhan terutama akibat getaran gempa bumi.

- (3) Ketentuan mengenai standar struktur untuk kuat/kokoh, pembebanan dan ketahanan terhadap gempa bumi dan perhitungan strukturnya mengikuti SNI (Standart Nasional Indonesia) terkait yang berlaku.

**Pasal 52.**

- (1) Bangunan gedung dengan struktur beton bertulang harus direncanakan kuat/kokoh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) huruf a dengan :
- a. diameter besi tulangan sesuai dengan spesifikasi nomenklaturinya atau sesuai dengan SNI yang terbaru;
  - b. jumlah volume penulangan harus memenuhi persyaratan spesifikasi beton bertulang yang direncanakan;
  - c. besi beton sesuai dengan nomenklaturinya;
  - d. dimensi beton bertulang harus cukup;
  - e. pondasi harus dapat menjamin tidak terjadinya penurunan konstruksi (*settlement*) yang melampaui toleransi;
  - f. campuran beton untuk bangunan gedung 2 lantai atau lebih harus dilakukan dengan mesin pengaduk beton (*concrete mixer*) atau menggunakan campuran beton *ready mixed*; dan
  - g. sambungan-sambungan besi pada pertemuan antara kolom, balok, dan sambungan lainnya harus memenuhi persyaratan.
- (2) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan dinding pemikul pasangan bata/blok beton dan sejenisnya harus direncanakan dengan :
- a. bidang dinding pemikul harus diikat dengan kolom beton bertulang praktis dengan luas maksimum setiap bidang 12 m<sup>2</sup> (dua belas meter persegi);
  - b. hubungan pasangan bata dengan kolom *sloof*, *ringbalk* beton bertulang harus dengan anker yang cukup jarak satu dengan lainnya sesuai dengan persyaratan;
  - c. ketebalan adukan pasangan bata maksimal 1/3 (sepertiga) dari tebal bata; dan
  - d. komposisi adukan harus mengikuti persyaratan sesuai dengan penggunaannya.
- (3) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi kayu termasuk kuda-kuda harus :
- a. dimensi kayu konstruksi sesuai dengan spesifikasi nomenklaturinya;
  - b. hubungan dan/atau sambungan antara kayu harus mengikuti ketentuan standar konstruksi kayu;
  - c. perkuatan kekakuan konstruksi harus cukup untuk menahan beban-beban; dan
  - d. diberi perlindungan terhadap gangguan cuaca dan rayap.

- (4) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi baja harus direncanakan dengan :
- a. profil dan dimensi yang sesuai dengan spesifikasi nomenklaturanya; dan
  - b. sambungan-sambungan atau hubungan dengan paku keling, las, baut atau media penghubung lainnya harus cukup untuk mengikat konstruksi sesuai dengan standar.

### **Pasal 53**

- (1) Bangunan gedung dengan struktur beton bertulang harus direncanakan stabil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) huruf b direncanakan dengan :
- a. stabil dengan mengikuti peraturan dan standar teknis pembesian yang diperhitungkan terhadap gempa bumi, dan/atau sesuai dengan mikro zonasi di lokasi setempat;
  - b. kolom harus lebih kuat dari pada balok; dan
  - c. adanya *core* berupa dinding beton bertulang.
- (2) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan dinding pemikul pasangan bata/blok beton dan sejenisnya harus direncanakan dengan :
- a. bidang dinding pemikul harus ada di 2 (dua) arah bidang yang saling tegak lurus atau membentuk sudut atau kotak; dan
  - b. pembesian *sloof* harus dikonstruksikan dengan anker ke pondasi dengan ukuran dan jumlah yang cukup.
- (3) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi kayu harus direncanakan dengan :
- a. kolom kayu menumpu pada permukaan pondasi umpak beton bertulang atau konstruksi pasangan bata dengan sempurna;
  - b. rangka kayu sebagai struktur utama yang terkonstruksi menjadi satu kesatuan dengan sambungan dan/atau hubungan yang mendistribusikan beban-beban gaya dengan baik; dan
  - c. ikatan angin dan *bracket/skur* harus ada di 2 (dua) arah bidang yang saling tegak lurus atau membentuk sudut.
- (4) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi baja harus direncanakan :
- a. konstruksi portal yang menumpu pada pondasi harus sempurna sebagai sendi dan *roll*;
  - b. rangka baja sebagai struktur utama terkonstruksi menjadi satu kesatuan dengan sambungan dan/atau hubungan yang mendistribusikan beban-beban gaya dengan baik; dan



- c. ikatan angin atau *trek stang* dan *bracket* harus ada di 2 (dua) arah bidang yang saling tegak lurus atau membentuk sudut.

#### **Pasal 54**

Persyaratan kelayakan dan keawetan selama umur layanan bangunan gedung harus dicapai dengan perencanaan teknis meliputi :

- a. karakteristik arsitektur dan lingkungan yang sesuai dengan iklim dan cuaca musim kemarau dan musim hujan dengan atap *overstek* atap dan/atau *luifel*;
- b. pelaksanaan konstruksi yang memenuhi spesifikasi teknis, bahan bangunan yang berstandar teknis, bahan *finishing* dan cara pelaksanaan; dan
- c. pemeliharaan dan perawatan.

#### **Paragraf 3**

#### **Persyaratan Ketahanan Terhadap Bahaya Kebakaran**

#### **Pasal 55**

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, seperti bangunan peribadatan, bangunan perkantoran, bangunan kesehatan, bangunan pendidikan, gedung pelayanan umum, gedung pertemuan, bangunan industri, pasar, pertokoan, mall, hotel, termasuk bangunan hunian susun, harus memiliki sistem pengamanan proteksi pasif dan proteksi aktif terhadap bahaya kebakaran.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan sistem proteksi pasif yang didasarkan pada fungsi dan/atau klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan sistem proteksi aktif yang didasarkan pada fungsi dan/atau klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/ atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.
- (5) Setiap bangunan harus memiliki cara, sarana dan alat / perlengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang bersumber dari listrik, gas, api, dan sejenisnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku .
- (6) Setiap bangunan umum harus dilengkapi petunjuk secara jelas tentang :
  - a. cara pencegahan dari bahaya kebakaran;

- b. cara penanggulangan bahaya kebakaran;
  - c. cara penyelamatan dari bahaya kebakaran;
  - d. cara pendeteksian sumber kebakaran; dan
  - e. tanda-tanda petunjuk arah jalan keluar yang jelas.
- (7) Setiap bangunan umum harus dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kesiapan peralatan dan perlengkapan serta sarana penyelamatan terhadap bahaya kebakaran.
- (8) Pemenuhan persyaratan ketahanan terhadap bahaya kebakaran mengikuti ketentuan yang berlaku.

#### **Pasal 56**

- (1) Sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) harus direncanakan dengan :
- a. rancangan ruangan dengan kompartemenisasi atau pemisahan ruang yang tidak memungkinkan penjalaran api baik horizontal dengan penghalang api, partisi/penahan penjalaran api maupun vertikal;
  - b. rancangan bukaan-bukaan pintu dan jendela yang mencegah penjalaran api ke ruang lain dengan partisi; dan
  - c. penggunaan bahan bangunan dan konstruksi tahan api seperti langit-langit dari bahan *gypsum*.
- (2) Penghalang api sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a direncanakan membentuk ruang tertutup, pemisah ruangan atau partisi.
- (3) Kaca tahan api diperbolehkan dipasang pada penghalang api yang memiliki tingkat ketahanan api 1 (satu) jam atau kurang.
- (4) Bukaan-bukaan meliputi ruang luncur lift, *shaft* vertikal termasuk tangga kebakaran, *shaft* eksit dan *shaft* saluran sampah, penghalang api, eksit horizontal, koridor akses ke eksit, penghalang asap, dan partisi asap.

#### **Pasal 57**

- (1) Penghalang api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2) harus sesuai dengan klasifikasi tingkat ketahanan api meliputi :
- a. tingkat ketahanan api 3 (tiga) jam;
  - b. tingkat ketahanan api 2 (dua) jam;
  - c. tingkat ketahanan api 1 (satu) jam;
  - d. tingkat ketahanan api ½ (setengah) jam;
- (2) Tahan kaca api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (3) harus mencantumkan tingkat ketahanan api dalam menit.

- (3) Buka-bukaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (4) harus mengikuti ketentuan tingkat proteksi kebakaran minimum untuk perlindungan bukaan sesuai dengan standar.

#### **Pasal 58**

- (1) Sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) harus direncanakan dengan :
  - a. penyediaan peralatan pemadam kebakaran manual berupa alat pemadam api ringan (*fire extinguisher*);
  - b. penyediaan peralatan pemadam kebakaran otomatis meliputi detektor, *alarm* kebakaran, *sprinkler*, hidran kebakaran di dalam dan di luar bangunan gedung, *reservoir* air pemadam kebakaran dan pipa tegak.
- (2) Rumah konstruksi kayu di atas tanah termasuk konstruksi panggung harus dilengkapi dengan persediaan bahan-bahan untuk pemadam api minimal berupa karung berisi pasir.

#### **Pasal 59**

- (1) Sistem pipa tegak Kelas I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1) huruf b harus dilengkapi pada bangunan gedung baru dengan tingkat/ketinggian :
  - a. lebih dari 3 (tiga) tingkat/lantai di atas tanah;
  - b. lebih dari 15 (lima belas) meter di atas tanah dan ada lantai antara atau balkon;
  - c. lebih dari 1 (satu) tingkat di bawah tanah;
  - d. lebih dari 6 (enam) meter di bawah tanah;
- (2) Bangunan gedung bertingkat lebih dari 8 (delapan) lantai harus dilengkapi sistem pipa tegak Kelas I.

#### **Pasal 60**

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Penggunaan berisiko sambaran petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung atau ruangan yang berfungsi menggunakan peralatan elektronik dan/atau elektrik.
- (3) Instalasi penangkal petir dalam satu tapak kavling/persil harus dapat melindungi seluruh bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung di dalam tapak tersebut.
- (4) Jenis instalasi penangkal petir harus mengikuti ketentuan persyaratan dari instansi yang berwenang.

### **Pasal 61**

- (1) Peralatan elektronik dan elektrik pada bangunan gedung atau ruangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) meliputi :
  - a. peralatan komputer, televisi dan radio;
  - b. peralatan kesehatan dan kedokteran; dan
  - c. antena;
- (2) Instalasi penangkal petir yang menggunakan radio aktif tidak diizinkan.

### **Pasal 62**

- (1) Setiap bangunan gedung dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal dan ramah lingkungan .
- (2) Instalasi listrik pada bangunan gedung dan/atau sumber daya listriknya harus direncanakan memenuhi kebutuhan daya dan beban dengan penghitungan teknis tingkat keselamatan yang tinggi dan kemungkinan risiko yang sekecil-kecilnya.
- (3) Perencanaan dan penghitungan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan sistem yang sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (4) Bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan sumber daya cadangan yang dapat bekerja setelah padamnya aliran listrik dari sumber daya utama.
- (5) Sumber daya utama menggunakan listrik dari instansi resmi pemasok listrik (PLN).
- (6) Sumber daya listrik lainnya yang dihasilkan secara mandiri meliputi *solar cell*, kincir angin, dan kincir air harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 63**

- (1) Penambahan beban pada bangunan gedung pada tahap pemanfaatan harus dengan penambahan instalasi listrik secara teknis dan/atau daya sesuai dengan ketentuan dari PLN jika melebihi daya yang tersedia.
- (2) Penambahan bangunan gedung atau ruangan pada tahap pemanfaatan harus dengan penambahan instalasi listrik secara teknis dan/atau daya sesuai dengan ketentuan dari PLN jika melebihi daya yang tersedia.
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti dengan perencanaan dan penghitungan teknis sistem instalasi listrik sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung yang baru.

#### **Pasal 64**

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum atau bangunan gedung fungsi khusus harus direncanakan dengan kelengkapan sistem pengamanan terhadap kemungkinan masuknya sumber ledakan dan/atau kebakaran dengan cara *manual* dan/atau dengan peralatan elektronik.
- (2) Pengamanan dengan cara *manual* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pemeriksaan terhadap pengunjung dan barang bawaannya.
- (3) Pengamanan dengan peralatan elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan detektor dan *close circuit television (CCTV)*.

#### **Paragraf 4 Persyaratan Kesehatan**

#### **Pasal 65**

- (1) Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sistem sanitasi, persyaratan sistem penghawaan, persyaratan sistem pencahayaan, dan persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung.
- (2) Persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. sistem air bersih/air minum;
  - b. sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah;
  - c. sistem pembuangan kotoran dan sampah; dan
  - d. sistem penyaluran air hujan.
- (3) Persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. ventilasi alami; dan
  - b. ventilasi mekanik/buatan.
- (4) Persyaratan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. pencahayaan alami; dan
  - b. pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat.
- (5) Persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna; dan
  - b. tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

**Paragraf 5**  
**Sistem Air Bersih/Air Minum**

**Pasal 66**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem sanitasi air bersih/air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (2) huruf a harus direncanakan :
  - a. mempertimbangkan sumber air bersih/air minum baik dari sumber air berlangganan, dan/atau sumber air lainnya;
  - b. kualitas air bersih/air minum yang memenuhi persyaratan kesehatan;
  - c. sistem penampungan yang memenuhi kelayakan fungsi bangunan gedung;
  - d. sistem distribusi untuk memenuhi debit air dan tekanan minimal sesuai dengan persyaratan.
- (2) Sumber air lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :
  - a. bak penampungan air hujan; dan
  - b. sumber mata air gunung.
- (3) Pemerintah Kota membina penyediaan air bersih/air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk menjadi air bersih/air minum yang memenuhi standar.
- (4) Jenis, mutu, sifat bahan, dan peralatan instalasi air bersih harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.
- (5) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air bersih harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (6) Perencanaan dan instalasi jaringan air bersih mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

**Paragraf 6**  
**Sistem Pembuangan Air Kotor/Air Limbah**

**Pasal 67**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (2) huruf b harus direncanakan :
  - a. mempertimbangkan jenis air kotor dan/atau air limbah dan tingkat bahayanya;
  - b. mempertimbangkan sistem pengolahan dan pembuangannya yang sesuai untuk kawasan perkotaan, kawasan perdesaan dan topografi kawasan

- (2) Persyaratan pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan ketentuan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.

#### **Pasal 68**

- (1) Semua air kotor yang berasal dari dapur, kamar mandi, WC dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.
- (2) Pembuangan air kotor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kecuali WC, dialirkan ke saluran umum.
- (3) Jika ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dapat dilakukan sehubungan dengan belum tersedianya saluran umum daerah ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Instansi terkait.
- (4) Letak sumur-sumur resapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berjarak minimal 10 m (sepuluh meter) dari sumber air minum/ air bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/ air bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang diisyaratkan/ diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.
- (5) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 69**

- (1) Setiap bangunan gedung industri, bangunan gedung untuk kepentingan umum dilarang membuang air kotor dan/atau air limbah langsung ke sungai dan/atau ke laut.
- (2) Standar air kotor dan/atau air limbah yang dapat dibuang ke sungai dan/atau ke laut mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Paragraf 7 Sistem Persampahan**

#### **Pasal 70**

- (1) Setiap bangunan baru dan/atau perluasan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus dilengkapi dengan tempat/kotak/lobang pembuangan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa.

- (2) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (2) huruf c harus direncanakan :
  - a. mempertimbangkan fasilitas penampungan sesuai jenis kotoran dan sampah;
  - b. mempertimbangkan sistem pengolahan yang tidak menimbulkan dampak pada lingkungan; dan
  - c. mempertimbangkan lokasi penampungan yang tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Standar perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung pembuangan kotoran dan sampah harus mempertimbangkan ketentuan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL serta mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

**Paragraf 8**  
**Sistem Penyaluran Air Hujan**

**Pasal 71**

- (1) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.
- (2) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (2) huruf d harus direncanakan :
  - a. mempertimbangkan ketinggian air tanah;
  - b. mempertimbangkan permeabilitas tanah; dan
  - c. ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (3) Air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota, kecuali di daerah:
  - a. kawasan dengan muka air tanah tinggi (kurang dari 3 meter); dan
  - b. lereng yang pada umumnya mudah longsor.
- (4) Untuk kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b air hujan langsung dialirkan ke waduk atau empang melalui sistem drainase lingkungan.
- (5) Saluran air hujan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan sebagai berikut :
  - a. dalam tiap-tiap pekarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan;
  - b. saluran sebagaimana dimaksud pada huruf a harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik;



- c. air hujan yang jatuh di atas atap harus segera disalurkan ke saluran di atas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasang terbuka;
  - d. curahan air hujan yang langsung dari atap atau pipa talang bangunan tidak boleh jatuh keluar batas perpetakan dan harus dialirkan ke sumur resapan yang ada dalam pekarangan atau saluran Kota.
- (4) Ketentuan teknis tentang sumur resapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Walikota.
  - (5) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan dan sumur resapan mengikuti ketentuan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL dan sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 72**

- (1) Perencanaan bangunan gedung baru dilarang mempengaruhi jaringan drainase lingkungan kota sehingga menimbulkan gangguan terhadap sistem yang telah ada.
- (2) Perencanaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa bangunan gedung tunggal atau massal pada satu hamparan tanah yang luas.

#### **Paragraf 9**

#### **Sistem Penghawaan Dalam Bangunan**

#### **Pasal 73**

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan /atau ventilasi mekanik / buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang.
- (3) Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen jendela pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Ventilasi alami pada suatu ruangan dapat berasal dari jendela bukaan pintu ventilasi atau sarana lainnya dari ruangan yang bersebelahan.
- (5) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5% (lima perseratus) dari luas lantai ruangan yang diventilasi.
- (6) Sistem ventilasi buatan harus dibuat jika ventilasi alami tidak memenuhi syarat.
- (7) Penempatan ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya.

- (8) Bilamana digunakan ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni.
- (9) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (3) huruf a harus direncanakan :
  - a. berupa bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela atau bentuk lainnya yang dapat dibuka, dengan luas minimal 5% (lima per seratus) dari luas lantai setiap ruangan; atau
  - b. harus dapat melangsungkan pertukaran udara; dan
  - c. menyalang (*cross*) antara dinding yang berhadapan.
- (10) Bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (9) meliputi bangunan gedung rumah tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan gedung pelayanan umum lainnya.
- (11) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud pada Pasal 65 ayat (3) huruf b harus direncanakan :
  - a. jika ventilasi alami sebagaimana yang dimaksud pada ayat (9) tidak memenuhi syarat;
  - b. dengan mempertimbangkan prinsip hemat energi dalam mengkonsumsi energi listrik; dan
  - c. penggunaan ventilasi mekanik/buatan harus dapat melangsungkan pertukaran udara.
- (12) Pemilihan sistem ventilasi mekanik/buatan harus mempertimbangkan ada atau tidaknya sumber udara bersih.
- (13) Bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (11) meliputi ruang parkir tertutup, *baseman*, toilet/WC, dan fungsi ruang lainnya yang disarankan dalam bangunan gedung.

**Paragraf 10**  
**Sistem Pencahayaan Dalam Bangunan**

**Pasal 74**

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/ atau buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan pencahayaan meliputi kebutuhan pencahayaan untuk ruang dalam bangunan ruang luar bangunan jalan taman dan bagian luar lainnya termasuk ruang di udara terbuka dimana pencahayaan dibutuhkan.

- (3) Pemanfaatan pencahayaan alami harus optimal pada bangunan gedung disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing masing di dalam bangunan gedung.
- (4) Pencahayaan buatan pada bangunan gedung harus dipilih secara fleksibel efektif dan sesuai dengan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi dan konservasi energi yang digunakan.
- (5) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem pencahayaan alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (4) huruf a harus direncanakan :
  - a. berupa bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, dinding tembus cahaya (transparan) dan bukaan pada atap bahan tembus cahaya dengan luas minimal 5 % (lima per seratus) dari luas lantai setiap ruangan; dan/atau
  - b. sesuai dengan kebutuhan fungsi ruang.
- (6) Bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung rumah tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan, bangunan gedung pendidikan, dan bangunan gedung pelayanan umum lainnya.
- (7) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (4) huruf b harus direncanakan :
  - a. sesuai dengan kebutuhan tingkat iluminasi fungsi ruang masing-masing;
  - b. mempertimbangkan efisiensi dan penghematan energi; dan
  - c. penempatannya tidak menimbulkan efek silau.
- (8) Bangunan gedung dengan fungsi tertentu harus dilengkapi pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat yang dapat bekerja secara otomatis dengan tingkat pencahayaan sesuai dengan standar.
- (9) Sistem pencahayaan buatan kecuali pencahayaan darurat harus dilengkapi dengan pengendali *manual* dan/atau otomatis yang ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai.
- (10) Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan/atau buatan dalam bangunan gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

**Paragraf 11**  
**Ketentuan Bahan Bangunan**

**Pasal 75**

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan setempat/produksi dalam negeri.
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatannya.

- (3) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung yang aman bagi kesehatan pengguna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (5) huruf a harus direncanakan :
  - a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun;
  - b. bahan bangunan gedung harus aman bagi pengguna bangunan gedung; dan
  - c. Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan-bahan kimia yang berbahaya harus dapat rekomendasi dari instansi yang terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya.
- (4) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b dapat diidentifikasi melalui :
  - a. informasi bahan bangunan dalam brosur pabrikan; dan
  - b. pengujian di laboratorium.
- (5) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b harus :
  - a. tidak menimbulkan silau dan pantulan sinar;
  - b. tidak menimbulkan efek peningkatan suhu lingkungan;
  - c. mendukung penghematan energi; dan
  - d. mendukung keserasian dengan lingkungannya.
- (6) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.
- (7) Pengecualian dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan rekomendasi dari Walikota atau pejabat yang ditunjuk.

**Paragraf 12**  
**Persyaratan Kemudahan Bangunan**

**Pasal 76**

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan yang meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta ketersediaan kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyediaan fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia untuk :
  - a. hubungan horizontal antar ruang;
  - b. hubungan vertikal antar ruang; dan
  - c. akses evakuasi.

- (3) Persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi :
- a. ruang ibadah;
  - b. ruang ganti;
  - c. ruang bayi;
  - d. ruang *toilet*;
  - e. tempat parkir;
  - f. tempat sampah; dan
  - g. fasilitas komunikasi dan informasi.

#### **Pasal 77**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) harus direncanakan :
- a. pintu dengan ukuran dan jumlahnya memenuhi standar;
  - b. koridor dengan ukuran lebar dan tinggi memenuhi standar; dan
  - c. tangga, *ramp*, *lift*, eskalator, dan/atau *travelator* yang cukup jumlah dan ukuran memenuhi standar pada bangunan gedung bertingkat.
- (2) Sudut kemiringan *ramp* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat :
- a. maksimum  $7^{\circ}$  (tujuh derajat) di dalam bangunan gedung, atau perbandingan antara tinggi dan kelandaian 1:8 tidak termasuk awalan dan akhiran *ramp*; dan
  - b. maksimum  $6^{\circ}$  (enam derajat) di luar bangunan gedung atau perbandingan antara tinggi dan kelandaian 1:10 tidak termasuk awalan dan akhiran *ramp*.
- (3) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan *lift*.
- (4) *Lift* sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus direncanakan dengan *interval*, *average waiting time*, *round trip time*, *unit handling capacity* yang sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung terutama pada arus sirkulasi puncak.

#### **Pasal 78**

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus direncanakan menyediakan sarana evakuasi kebakaran meliputi :
- a. sistem peringatan bahaya bagi pengguna;
  - b. pintu keluar darurat; dan
  - c. jalur evakuasi.

- (2) Semua pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca.
- (3) *Lift* kebakaran dapat berupa *lift* khusus kebakaran, *lift* barang atau *lift* penumpang yang dapat dioperasikan oleh petugas pemadam kebakaran.

#### **Pasal 79**

Manajemen penanggulangan bencana harus dibentuk pada setiap bangunan :

- a. jumlah penghuni lebih dari 500 (lima ratus) orang;
- b. atau luas lantai lebih dari 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu); dan/atau
- c. ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai.

#### **Pasal 80**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (3) harus direncanakan :
  - a. penyediaan ruang ibadah yang mudah dicapai;
  - b. penyediaan ruang ganti yang mudah dicapai;
  - c. penyediaan ruang bayi yang mudah dicapai dan dilengkapi fasilitas yang cukup;
  - d. penyediaan toilet yang mudah dicapai;
  - e. penyediaan tempat parkir yang cukup;
  - f. penyediaan sistem komunikasi dan informasi berupa telepon dan tata suara; dan
  - g. penyediaan tempat sampah.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 81**

- (1) Tempat parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (1) huruf e harus direncanakan :
  - a. tempat parkir dapat berupa pelataran parkir, di halaman, di dalam bangunan gedung dan/atau bangunan gedung parkir; dan
  - b. jumlah satuan ruang parkir sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung dan jenis bangunan gedung.
- (2) Jumlah Satuan Ruang Parkir (SRP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b :

- a. pertokoan 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) luas lantai efektif;
  - b. pasar swalayan 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) luas lantai efektif;
  - c. pasar tradisional 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) luas lantai efektif;
  - d. kantor 1,5-3,5 SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) luas lantai efektif;
  - e. kantor pelayanan umum 1,5-3,5 SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) luas lantai efektif;
  - f. sekolah 0,7-1,0 SRP untuk setiap siswa/mahasiswa;
  - g. hotel/penginapan 0,2-1,0 SRP untuk setiap kamar;
  - h. rumah sakit 0,2-1,3 SRP untuk setiap tempat tidur;
  - i. bioskop 0,1-0,4 SRP untuk setiap tempat duduk; dan
  - j. jenis bangunan gedung lainnya disamakan dengan jenis/fungsi bangunan gedung yang setara.
- (3) Ukuran satu SRP mobil penumpang, bus/truk dan sepeda motor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Jumlah kebutuhan ruang parkir yang dapat bertambah harus diperhitungkan dalam proyeksi waktu yang akan datang.

**Paragraf 13**  
**Persyaratan Kenyamanan Bangunan**

**Pasal 82**

- (1) Setiap bangunan yang dibangun harus mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan di sekitar bangunan.
- (2) Dalam merencanakan kenyamanan dalam bangunan gedung harus memperhatikan kenyamanan ruang gerak, kenyamanan hubungan antar ruang, kenyamanan kondisi udara, kenyamanan pandangan, kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.
- (3) Persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
- a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan di dalam bangunan gedung;
  - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan; dan
  - c. sirkulasi antarruang horizontal dan vertikal.

- (4) Persyaratan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
  - a. pengaturan temperatur/suhu dalam ruangan; dan
  - b. pengaturan kelembaban dalam ruangan.
- (5) Persyaratan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
  - a. kenyamanan pandangan dari dalam bangunan gedung ke luar bangunan gedung; dan
  - b. kenyamanan pandangan dari luar bangunan gedung ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (6) Persyaratan tingkat getaran dan tingkat kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
  - a. persyaratan jenis kegiatan;
  - b. persyaratan penggunaan peralatan; dan/atau
  - c. sumber bising lainnya di dalam dan di luar bangunan gedung.

### **Pasal 83**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antara ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (2) harus direncanakan :
  - a. mengikuti standar ukuran ruang dan gerak manusia;
  - b. mengikuti standar ukuran perabot/peralatan dalam ruang;
  - c. mengikuti standar ukuran tinggi dan lebar anak tangga;
  - d. mengikuti standar kapasitas dan waktu *lift*;
  - e. mengikuti standar ketinggian plafon untuk ruang tanpa AC dan ruang dengan menggunakan AC; dan
  - f. mengikuti standar *railing* dan pengaman lainnya pada dinding dan tangga.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung maka penentuan tata letak ruang harus mempertimbangkan persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Tata letak ruang di dalam bangunan gedung ditentukan berdasarkan fungsi ruang, aksesibilitas ke dalam ruang, dan keterkaitannya dengan fungsi ruang lainnya di dalam bangunan gedung.
- (4) Penentuan tata letak ruang juga mempertimbangkan penggunaan ruang ditinjau dari tingkat kepentingan publik atau pribadi dan efisiensi pencapaian ruang.
- (5) Selain standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) komponen bangunan harus direncanakan menjamin keamanan secara konstruksi atau struktur yang tidak menimbulkan bahaya bagi penghuni/pengguna bangunan gedung.



#### **Pasal 84**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (2) harus direncanakan :
  - a. dengan kelengkapan alat dan/atau instalasi pengkondisian udara (AC);
  - b. penetapan (*setting*) suhu dan kelembaban yang sesuai dengan kenyamanan penghuni; dan
  - c. mempertimbangkan penghematan energi.
- (2) Mempertimbangkan penghematan energi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c mengikuti kebijakan Nasional dan tata aturan/disiplin pemakaian.

#### **Pasal 85**

- (1) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus mempertimbangkan terwujudnya kenyamanan pandangan baik dari dalam bangunan ke luar bangunan maupun dari luar bangunan ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (2) harus direncanakan :
  - a. gubahan massa bangunan gedung, bukaan-bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan gedung dan bentuk luar bangunan gedung yang tidak memberi pandangan yang tidak diinginkan;
  - b. penyediaan ruang terbuka hijau;
  - c. pencegahan terhadap silau, pantulan dan penghalang pandangan; dan
  - d. mempertimbangkan posisi bangunan gedung dan/atau konstruksi lainnya yang telah lebih dahulu ada.
- (3) Bangunan gedung dilarang membuat bukaan yang menghadap langsung ke bangunan gedung di kavling/persil milik tetangga.

#### **Pasal 86**

- (1) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pengguna terhadap getaran dan kebisingan yang ditimbulkan oleh kegiatan yang berada pada lingkungan dan /atau pada bangunan gedung lain di sekitarnya.
- (2) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan tingkat kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (2) harus direncanakan :
  - a. mengurangi getaran ke tingkat yang diizinkan akibat kegiatan peralatan kerja/produksi di dalam bangunan gedung; dan

- b. membuat proteksi terhadap getaran dan kebisingan akibat kegiatan di luar bangunan gedung yang berupa alat transportasi dan peralatan produksi.
- (3) Mengurangi getaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan dengan proteksi konstruksi terhadap getaran peralatan kerja/produksi di dalam bangunan gedung.
  - (4) Membuat proteksi terhadap getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan dengan penyediaan penyangga berupa jalur tanaman, dan/atau pembuatan tanggul tanah.
  - (5) Penggunaan peralatan dan/atau teknologi yang menimbulkan getaran harus mempertimbangkan kenyamanan pengguna dan lingkungan sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang bersangkutan.
  - (6) Kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungan dan/atau terhadap bangunan gedung yang telah ada harus meminimalkan kebisingan yang ditimbulkan sampai dengan tingkat yang diizinkan.

**Bagian Keempat**  
**Sistem Instalasi Utilitas/Fasilitas Bangunan Gedung**

**Paragraf 1**  
**Instalasi Listrik**

**Pasal 87**

- (1) Sistem instalasi listrik dan penempatannya pada Bangunan Gedung harus mudah diamati, dipelihara tidak membahayakan, tidak mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain.
- (2) Sistem instalasi listrik dan penempatannya pada Bangunan Gedung harus diperhitungkan berdasarkan standar, norma teknik dan peraturan lain yang berlaku.
- (3) Instalasi listrik yang dipasang, sebelum dipergunakan harus terlebih dahulu diperiksa dan diuji oleh instalasi yang berwenang.
- (4) Pada ruang panel hubung dan/atau ruang panel bagi, harus terdapat ruang yang cukup untuk memudahkan pemeriksaan, perbaikan dan pelayanan, serta diberikan ventilasi cukup.
- (5) Pemeliharaan instalasi listrik harus dilaksanakan dan diperiksa secara berkala sesuai dengan sifat penggunaan dan keadaan setempat, serta dilaporkan secara tertulis kepada instansi terkait.
- (6) Beban listrik harus diperhitungkan berdasarkan standar dan/atau norma teknik, dan peraturan lain yang berlaku.

- (7) Bangunan dan ruang khusus dimana tenaga listriknya tidak boleh putus, harus memiliki pembangkit tenaga cadangan yang dayanya dapat memenuhi kelangsungan pelayanan pada bangunan dan/atau ruang khusus tersebut.
- (8) Sistem instalasi pada bangunan tinggi dan pada bangunan umum harus memiliki sumber daya listrik darurat, yang mampu melayani kelangsungan pelayan utama pada bangunan apabila terjadi kebakaran.
- (9) Sumber daya listrik lainnya yang dihasilkan secara mandiri meliputi *solar cell*, kincir angin, dan kincir air harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

**Paragraf 2**  
**Instalasi Penangkal Petir**

**Pasal 88**

- (1) Setiap bangunan dan atau bangunan berdasarkan letak, bentuk dan penggunaannya dianggap mudah terkena sambaran petir, harus diberi instalasi penangkal petir serta diperhitungkan berdasarkan standar, norma teknik dan peraturan lain yang berlaku.
- (2) Suatu instalasi penangkal petir harus dapat melindungi semua bagian dari bangunan termasuk juga manusia yang ada di dalamnya, terhadap bahaya sambaran petir.
- (3) Pemasangan instalasi penangkal petir harus memperhatikan arsitektur bangunan tanpa mengurangi nilai perlindungan terhadap sambaran petir yang efektif.
- (4) Terhadap instalasi penangkal petir harus dilakukan pemeriksaan dan pemeliharaan secara berkala.
- (5) Setiap perluasan atau penambahan bangunan instalasi penangkal petir harus disesuaikan dengan adanya perubahan tersebut.
- (6) Jika terjadi sambaran pada instalasi penangkal petir, harus diadakan pemeriksaan dari bagian-bagiannya dan harus segera dilaksanakan perbaikan terhadap bagian yang mengalami kerusakan

**Paragraf 3**  
**Instalasi Tata Udara**

**Pasal 89**

- (1) Setiap tata udara gedung dan penempatannya harus mudah diamati dipelihara tidak membahayakan, tidak mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain.

- (2) Setiap tata udara gedung dan penempatannya harus diperhitungkan berdasarkan standar, norma, teknis dan peraturan lain yang berlaku.
- (3) Udara segar yang dimasukkan ke dalam sistem tata udara gedung harus sesuai dengan kebutuhan penghuni dalam ruang yang dikondisikan, serta memperhatikan kebersihan udara.

**Paragraf 4**  
**Instalasi Sistem Transportasi Dalam Gedung**

**Pasal 90**

- (1) Sistem instalasi transportasi dan penempatannya dalam gedung harus mudah diamati, dipelihara tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain.
- (2) Sistem instalasi transportasi dan penempatannya dalam gedung harus diperhitungkan berdasarkan standar, norma teknik dan peraturan lain yang berlaku.

**Paragraf 5**  
**Instalasi Sistem Plumbing dan Air Buangan**

**Pasal 91**

- (1) Pada setiap bangunan harus disediakan sistem air bersih dan air buangan.
- (2) Gedung yang mempunyai instalasi plumbing harus dilengkapi dengan sistem drainase, untuk menyalurkan air ke saluran umum
- (3) Apabila tidak terdapat saluran umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penyaluran air buangan harus dilakukan atas petunjuk instansi yang berwenang.
- (4) Setiap plumbing dan air buangan dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain.
- (5) Setiap plumbing dan air buangan dan penempatannya harus diperhitungkan berdasarkan standar, norma teknik dan peraturan lain yang berlaku.

**Pasal 92**

- (1) Sistem pembagi air harus direncanakan dan diatur sedemikian rupa sehingga diperoleh tekanan air yang memadai dan alat plumbing dapat bekerja dengan baik, serta dapat mencegah terjadinya kebocoran.

- (2) Apabila tekanan dalam jaringan distribusi air minum belum memenuhi persyaratan tekanan minimal pada titik pengaliran di luar, maka harus diupayakan pemasangan tangki penyediaan air yang direncanakan dan ditempatkan untuk dapat memberikan tekanan yang disyaratkan.
- (3) Tangki persediaan air yang melayani keperluan gedung, hidran kebakaran dan sistem sprinkler harus:
  - a. direncanakan dan dipasang sehingga dapat menyalurkan air dalam volume dan tekanan yang cukup untuk sistem tersebut;
  - b. mempunyai lubang aliran di luar untuk keperluan gedung pada ketinggian tertentu dari dasar tangki, sehingga persediaan minimal yang diperlukan untuk pemadam kebakaran maupun sprinkler dapat dipertahankan.

#### **Pasal 93**

- (1) Bangunan dengan ketinggian 5 (lima) lantai atau lebih yang mempunyai panjang pipa pembawa air panas dari sumber air panas ke alat plambing yang melebihi 30 m (tiga puluh meter), harus dilengkapi dengan sistem sirkulasi penyediaan air panas.
- (2) Perlengkapan plambing yang diperlukan untuk memanaskan air atau penyimpanan air panas harus dilengkapi dengan katup pelepas tekanan suhu.

#### **Pasal 94**

- (1) Cairan korosif, asam alkali yang kuat atau bahan kimia kuat lainnya yang dapat merusak pipa drainase, pipa air buangan dan celah udara (ventilasi) atau cairan yang dapat mengalirkan uap beracun, harus dibuang ke dalam saluran tersendiri.
- (2) Buangan yang mengandung radio aktif harus diamankan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan cara pembuangannya harus mendapat izin khusus dari instansi yang berwenang.

#### **Paragraf 6**

#### **Instalasi Komunikasi Dalam Gedung**

#### **Pasal 95**

- (1) Sistem instalasi komunikasi telepon dan tata suara gedung dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain.
- (2) Sistem instalasi komunikasi telepon dan tata suara gedung dan penempatannya diperhentikan berdasarkan standar, norma teknik dan peraturan lain yang berlaku.

### **Pasal 96**

- (1) Pada setiap bangunan dengan ketinggian 4 (empat) lantai atau 14 m (empat belas meter) ke atas, harus tersedia peralatan komunikasi darurat untuk keperluan penanggulangan kebakaran.
- (2) Sistem peralatan komunikasi darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menggunakan sistem khusus sehingga apabila sistem dan peralatannya rusak, maka sistem telepon darurat tetap bekerja.
- (3) Setiap bangunan dengan ketinggian 4 (empat) lantai atau 14 m (empat belas meter) ke atas, harus dipasang sistem tata suara yang dapat digunakan untuk menyampaikan pengumuman dan instruksi apabila terjadi kebakaran.
- (4) Sistem instalasi komunikasi telepon dan tata suara gedung dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain.
- (5) Sistem instalasi komunikasi telepon dan tata suara gedung dan penempatannya diperhitungkan berdasarkan standar, norma teknik dan peraturan lain yang berlaku.

### **Paragraf 7 Instalasi Gas**

#### **Pasal 97**

- (1) Sistem instalasi gas beserta sumber dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lainnya.
- (2) Instalasi gas harus dilengkapi dengan peralatan khusus untuk mengetahui kebocoran gas secara otomatis mematikan aliran gas.
- (3) Instalasi gas beserta kelengkapannya, harus diuji sebelum digunakan dan diperiksa secara berkala oleh instansi yang berwenang.
- (4) Apabila sumber gas diperoleh dari jaringan perusahaan gas milik negara, maka harus mengikuti peraturan gas negara dan peraturan lain yang berlaku.
- (5) Sistem instalasi gas beserta sumber dan penempatannya harus diperhitungkan berdasarkan standar, norma teknik dan peraturan lain yang berlaku.

### **Paragraf 8 Instalasi Utilitas dan Fasilitas Lainnya**

#### **Pasal 98**

Instalasi lain yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan memenuhi segala aspek keamanan, keselamatan terhadap instalasi itu sendiri, termasuk bangunan dan lingkungannya.

**Bagian Kelima**  
**Bangunan Gedung Adat**

**Paragraf 1**  
**Kearifan Lokal**

**Pasal 99**

- (1) Bangunan gedung lama dan/atau bangunan gedung adat yang didirikan dengan kaidah tradisional harus dipertahankan :
  - a. sebagai warisan kearifan lokal di bidang arsitektur bangunan gedung; dan
  - b. sebagai inspirasi untuk ciri kota atau bagian kota untuk membangun bangunan-bangunan gedung baru.
- (2) Pemerintah Kota memelihara keaslian bidang bangunan gedung/rumah adat/tradisional dengan melakukan pembinaan.
- (3) Bangunan-bangunan gedung baru/*modern* yang oleh Pemerintah Kota dinilai penting dan strategis harus direncanakan dengan memanfaatkan unsur/*idiom* tradisional.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penerapan kearifan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

**Paragraf 2**  
**Persyaratan Bangunan Adat**

**Pasal 100**

- (1) Persyaratan administratif untuk bangunan gedung lama dan/atau bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (1) dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan administratif bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. status hak atas tanah, dapat berupa milik sendiri, atau milik pihak lain;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. izin mendirikan bangunan gedung (IMB).
- (3) Pemerintah Kota dalam menyusun persyaratan administratif bangunan gedung lama atau adat yang dibangun dengan kaidah tradisional dapat bekerja sama dengan asosiasi keahlian yang terkait.

- (4) Tata cara penyediaan dokumen dan penilaian persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 101**

- (1) Persyaratan teknis bangunan gedung lama atau adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (1) dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan teknis bangunan gedung.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: persyaratan tata bangunan; dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Kota dalam menyusun persyaratan teknis bangunan gedung lama atau adat yang dibangun dengan kaidah tradisional dapat bekerja sama dengan asosiasi keahlian yang terkait.
- (4) Tata cara penyediaan dokumen dan penilaian persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Bagian Keenam Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat**

#### **Pasal 102**

- (1) Walikota dapat menerbitkan IMB sementara bangunan gedung semi permanen untuk fungsi kegiatan utama dan/atau fungsi kegiatan penunjang.
- (2) Fungsi kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. kegiatan pameran berupa bangunan gedung anjungan; dan
  - b. kegiatan penghunian berupa bangunan gedung rumah tinggal.
- (3) Fungsi kegiatan penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. kegiatan penghunian berupa *basecamp*;
  - b. kegiatan pembangunan berupa direksi *keet* atau kantor dan gudang proyek; dan
  - c. kegiatan pameran/promosi berupa *mock-up* rumah sederhana, rumah pasca gempa bumi, rumah *pre-cast*, rumah *knock down*.



### **Pasal 103**

- (1) Walikota dapat menerbitkan IMB sementara bangunan gedung darurat untuk fungsi kegiatan utama dan/atau fungsi kegiatan penunjang.
- (2) Fungsi kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penghunian berupa *basecamp* dan kegiatan usaha/perdagangan berupa kios penampungan sementara.
- (3) Fungsi kegiatan penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi untuk bangunan gedung :
  - a. kegiatan penanganan bencana berupa pos penanggulangan dan bantuan, dapur umum;
  - b. kegiatan mandi, cuci, dan kakus; dan
  - c. kegiatan pembangunan berupa direksi *keet* atau kantor dan gudang proyek.

### **Pasal 104**

- (1) Bangunan gedung semi permanen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan :
  - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun;
  - b. sifat konstruksinya semi permanen; dan
  - c. masa pemanfaatan maksimum 3 (tiga) tahun yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditingkatkan menjadi bangunan gedung permanen sepanjang letaknya sesuai dengan peruntukan lokasi dan memenuhi pedoman dan standar teknis konstruksi bangunan gedung yang berlaku.

### **Pasal 105**

- (1) Bangunan gedung darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan :
  - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan 3 (tiga) yang sampai 5 (lima) tahun;
  - b. sifat struktur darurat; dan
  - c. masa pemanfaatan maksimum 6 (enam) bulan yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibongkar setelah selesai pemanfaatan atau perpanjangan pemanfaatannya.

**Bagian Ketujuh**  
**Bangunan Gedung di Lokasi Berpotensi**  
**Bencana Alam**

**Pasal 106**

- (1) Bangunan gedung dilarang didirikan di lokasi yang berpotensi bencana alam.
- (2) Berdasarkan hasil kajian dan pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung, Walikota berwenang menetapkan lokasi yang berpotensi bencana alam.
- (3) Untuk bangunan gedung yang berada pada lokasi yang ditetapkan memiliki potensi bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Walikota berwenang memerintahkan kepada penghuni/pemilik untuk segera mengosongkan bangunan dimaksud.

**Pasal 107**

- (1) Bangunan gedung di lokasi pantai hanya dapat didirikan berupa bangunan gedung untuk fungsi yang terbatas meliputi jenis :
  - a. bangunan gedung pelabuhan serta fasilitas pendukungnya;
  - b. bangunan gedung pelelangan ikan serta fasilitas pendukungnya;
  - c. bangunan gedung wisata pantai, wisata bahari serta fasilitas pendukungnya; dan
  - d. rumah nelayan tradisional.
- (2) *Peil* lantai terendah bangunan gedung di lokasi pantai minimum 100 m (seratus meter) dari permukaan air pasang naik.
- (3) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d yang berupa konstruksi panggung harus diberi perkuatan konstruksi berupa skur atau *bracket*.
- (4) Bahan bangunan untuk konstruksi baja harus diberi perlindungan terhadap air asin dan oksidasi.

**Pasal 108**

- (1) Bangunan gedung di seluruh wilayah kota harus direncanakan berdasarkan ketentuan untuk konstruksi tahan gempa sesuai Zona Gempa yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. bangunan gedung pada umumnya, kecuali bangunan gedung hunian rumah tinggal dan rumah deret 1 (satu) lantai; dan

- b. bangunan gedung tertentu.
- (3) Bangunan gedung hunian rumah tinggal dan rumah deret 1 (satu) lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dapat didirikan dengan persyaratan pokok yang memenuhi persyaratan minimal konstruksi untuk menghindarkan runtuh total.
  - (4) Bangunan gedung yang sudah didirikan sebelum peraturan daerah ini diterbitkan yang belum direncanakan untuk tahan gempa dibina oleh Pemerintah Kota untuk mencapai konstruksi tahan gempa.

## **BAB IV PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

### **Bagian Kesatu Umum**

#### **Pasal 109**

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
- (2) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
- (3) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi ketentuan persyaratan bangunan gedung sebagaimana diatur dalam BAB III.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam BAB III, harus tetap memenuhi ketentuan dimaksud secara bertahap.
- (5) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilaksanakan secara tertib administrasi dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (6) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.

### **Bagian Kedua Perencanaan Teknis**

**Paragraf 1**  
**Dokumen Rencana Teknis**

**Pasal 110**

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis dan pelaksanaan beserta pengawasannya.
- (2) Setiap perencanaan bangunan selain harus memenuhi ketentuan teknis yang berlaku, juga harus mempertimbangkan segi keamanan, keserasian, bangunan dan lingkungan baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi, dan perlengkapan bangunan termasuk keamanan dalam pencegahan dan penanggulangan kebakaran.
- (3) Tahapan perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menyusun dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagai himpunan dari rencana teknis, rencana kerja dan syarat-syarat, dan/atau laporan perencanaan.
- (4) Rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi :
  - a. rencana teknis arsitektur;
  - b. rencana teknis struktur/konstruksi;
  - c. rencana teknis utilitas;
- (5) Rencana kerja dan syarat-syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat meliputi :
  - a. rencana kerja;
  - b. syarat-syarat administratif;
  - c. syarat umum dan syarat teknis; dan
  - d. rencana anggaran biaya.
- (6) Laporan perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat meliputi :
  - a. dasar perencanaan arsitektur;
  - b. luas lantai bangunan gedung dan jumlah lantai bangunan gedung terkait dengan KDB dan KLB; dan
  - c. hal-hal lainnya.
- (7) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mendapat pengesahan oleh Pemerintah Kota dalam proses pengurusan IMB.

**Pasal 111**

- (1) Dokumen rencana teknis untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana 1 (satu) lantai dapat diadakan dengan :

- a. disiapkan oleh pemilik bangunan gedung dengan tetap memenuhi persyaratan; dan
  - b. disediakan oleh Pemerintah Kota dalam bentuk dokumen rencana teknis rumah prototip, rumah sederhana sehat, dan rumah deret.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus mendapat pengesahan oleh Pemerintah Kota pada proses pengurusan IMB.
- (3) Hasil perencanaan yang memiliki sifat khusus dan berdasarkan jumlah lantai bangunan, fungsi bangunan serta lokasi bangunan harus dilakukan penelitian/kajian oleh Tim Ahli Bangunan Gedung yang ditetapkan dengan Keputusan Walikota.
- (4) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dalam hal bangunan gedung tersebut untuk kepentingan umum.

### **Pasal 112**

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 ayat (1) dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (2) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan setelah persyaratan-persyaratan yang mendahului telah jelas dan tidak terdapat penolakan meliputi :
- a. yang terkait dengan penataan ruang berupa RTRWN, RTRWP, RTRWK, RDTRKP, termasuk KRK dan RTBL;
  - b. yang terkait dengan lingkungan hidup berupa dokumen AMDAL, UPL dan UKL; dan
  - c. yang terkait dengan kewenangan pengaturan dapat meliputi oleh instansi lain berupa pipa gas, kabel di bawah tanah, SUTET, jalur penerbangan, transportasi kereta rel, geologi, pertahanan, dan keamanan dalam bentuk rekomendasi.
- (3) Perencanaan teknis bangunan gedung ditolak apabila :
- a. bangunan yang didirikan tidak memenuhi persyaratan teknis bangunan;
  - b. bangunan yang akan didirikan di atas lokasi tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana kota yang sudah ditetapkan dalam RTRW;
  - c. bangunan mengganggu atau tidak sesuai dengan lingkungan sekitarnya;
  - d. bangunan yang mengganggu lalu-lintas, aliran air, air hujan, cahaya atau bangunan yang telah ada;
  - e. kondisi tanah bangunan untuk kesehatan tidak mengizinkan;
  - f. rencana bangunan tersebut menyebabkan terganggunya jalan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota;

- g. adanya keberatan yang diajukan oleh pihak lain atau masyarakat dan dibenarkan oleh Pemerintah Kota;
  - h. pada lokasi tersebut sudah ada rencana Pemerintah Kota; dan
  - i. bertentangan dengan Undang–Undang, Peraturan Pemerintah atau peraturan yang lebih tinggi dari Peraturan Daerah ini .
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

**Paragraf 2**  
**Penyedia Jasa Rencana Teknis**

**Pasal 113**

- (1) Dalam Perencanaan bangunan, pemilik bangunan gedung dapat menunjuk Ahli/Penyedia Jasa yang memiliki izin dan/atau sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pengadaan jasa perencanaan teknis rumah tinggal dan bangunan gedung dilakukan melalui cara pelelangan, pemilihan langsung, penunjukkan langsung atau sayembara.
- (3) Hubungan kerja antara penyedia jasa perencanaan teknis dilakukan dengan pemilik bangunan dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar yang berlaku.
- (5) Penyedia Jasa Perencana bertanggungjawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Bagian Ketiga**  
**Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**

**Pasal 114**

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang mendirikan, memperluas, mengubah, dan memperbaiki bangunan gedung harus mendapat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Walikota.
- (2) Permohonan IMB diajukan secara tertulis oleh pemilik bangunan gedung atau perencana sebagai *authorized person* yang ditunjuk oleh pemilik bangunan dengan surat kuasa bermeterai cukup kepada Walikota atau pejabat yang ditunjuk.

- (3) Pemerintah Kota wajib menyediakan informasi tentang rencana kota untuk lokasi yang diajukan oleh pemohon yang berisi sekurang-kurangnya :
  - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan;
  - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
  - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - e. KDB maksimum yang diizinkan;
  - f. KLB maksimum yang diizinkan;
  - g. KDH minimum yang diwajibkan;
  - h. KTB maksimum yang diizinkan;
  - i. jaringan utilitas kota; dan
  - j. informasi teknis lainnya yang diperlukan.

#### **Pasal 115**

- (1) Setiap Permohonan IMB gedung yang diajukan oleh pemohon diproses dengan urutan meliputi pemeriksaan dan pengkajian.
- (2) Pemeriksaan Permohonan IMB bangunan gedung pada umumnya dan bangunan gedung tertentu meliputi:
  - a. pencatatan dan penelitian kelengkapan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis; dan
  - b. pengembalian Permohonan IMB yang belum memenuhi persyaratan.
- (3) Pengkajian Permohonan IMB bangunan gedung tertentu sebagai kelanjutan pemeriksaan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis yang tidak dikembalikan meliputi:
  - a. pengkajian pemenuhan persyaratan teknis;
  - b. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan tata bangunan;
  - c. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan keandalan bangunan gedung oleh Tim Ahli Bangunan Gedung;
  - d. dengar pendapat publik; dan
  - e. pertimbangan teknis oleh Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (4) Dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), disetujui dan disahkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk olehnya.

- (5) Pengesahan dokumen rencana teknis merupakan dasar penerbitan IMB.
- (6) Proses penerbitan IMB digolongkan sesuai dengan tingkat kompleksitas proses pemeriksaan dan pengolahan dokumen rencana teknis.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan IMB diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 116**

- (1) Dokumen IMB diberikan hanya 1 (satu) kali untuk setiap mendirikan bangunan gedung dalam proses pelaksanaan konstruksi, kecuali :
  - a. adanya perubahan fungsi bangunan gedung;
  - b. adanya perubahan rencana atas permintaan pemilik bangunan gedung; dan
  - c. pengganti dokumen IMB yang hilang, terbakar, hanyut, atau rusak.
- (2) Pengalihan kepemilikan bangunan gedung tidak mewajibkan proses balik nama IMB.

#### **Pasal 117**

IMB tidak diperlukan dalam hal :

- a. membuat lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m<sup>2</sup> (satu meter persegi) dengan sisi terpanjang tidak lebih dari 2 m (dua meter);
- b. membongkar bangunan gedung yang menurut pertimbangan Kepala Dinas tidak membahayakan;
- c. pemeliharaan konstruksi bangunan gedung dengan mengubah denah, konstruksi maupun arsitektur dari bangunan gedung semua yang telah mendapat izin;
- d. mendirikan bangunan gedung yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau tanaman-tanaman dengan syarat sebagai berikut :
  1. ditempatkan di halaman belakang;
  2. luas tidak lebih dari 10 m<sup>2</sup> (sepuluh meter persegi) dan tingginya tidak lebih dari 2 m (dua meter).
- e. membuat kolam hias, tanaman, tiang bendera di halaman pekarangan rumah;
- f. membongkar bangunan gedung yang termasuk dalam kelas tidak permanen;
- g. mendirikan bangunan gedung yang sifatnya sementara yang pendiriannya telah diperoleh izin dari Walikota untuk paling lama 1 (satu) bulan;
- h. mendirikan perlengkapan bangunan gedung yang perizinannya telah diperoleh selama mendirikan suatu bangunan gedung.



### **Pasal 118**

Permohonan IMB ditolak apabila :

- a. bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung;
- b. bangunan yang akan didirikan di atas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan RTRW, RDTK, dan RTBL;
- c. bangunan yang akan didirikan mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya
- d. bangunan yang akan didirikan mengganggu lalu lintas, aliran air, cahaya atau bangunan yang telah ada;
- e. sifat bangunan tidak sesuai dengan lingkungan sekitarnya;
- f. adanya keberatan yang diajukan dan dibenarkan oleh Pemerintah Kota;
- g. adanya unsur yang berlawanan dengan Peraturan Daerah dan ketentuan perundang-undangan lain yang berlaku.

### **Pasal 119**

- (1) Walikota dapat mencabut IMB apabila :
  - a. dalam waktu 6 (enam) bulan setelah izin diberikan, pemegang izin belum melakukan pekerjaan yang sungguh-sungguh dan meyakinkan;
  - b. pekerjaan-pekerjaan itu terhenti selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak akan dilanjutkan;
  - c. izin yang telah diberikan itu ternyata didasarkan pada keterangan-keterangan yang keliru;
  - d. pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan.
- (2) Pencabutan IMB diberikan dalam bentuk Keputusan Walikota kepada pemegang izin disertai dengan alasan-alasannya.
- (3) Sebelum Keputusan Walikota dikeluarkan, pemegang izin terlebih dahulu diberi peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-kebaratan.

### **Pasal 120**

- (1) Dengan nama retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dipungut retribusi sebagai pembayaran atas pelayanan pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh pemerintah kota.
- (2) Jenis kegiatan yang dikenakan retribusi IMB meliputi :
  - a. pembangunan baru;

- b. rehabilitasi/renovasi meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
  - c. pelestarian/pemugaran.
- (3) Obyek retribusi IMB adalah kegiatan Pemerintah Kota untuk pemberian IMB pada :
- a. bangunan gedung;
  - b. prasarana bangunan gedung yang merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung/kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil untuk mencapai tingkat kinerja bangunan gedung tersebut; dan
  - c. prasarana bangunan gedung berupa konstruksi bangunan yang berdiri sendiri selain sebagaimana dimaksud pada huruf b.

#### **Pasal 121**

- (1) Besarnya retribusi IMB bangunan gedung dihitung dengan mempertimbangkan klasifikasi fungsi bangunan gedung secara proporsional.
- (2) Penghitungan retribusi IMB meliputi jenis :
  - a. bangunan gedung, ditetapkan sebagai perkalian tingkat penggunaan jasa Pemerintah Kota atas pemberian layanan perizinan dan harga satuan (tarif dasar) retribusi IMB; dan
  - b. prasarana bangunan gedung, dihitung dengan terlebih dahulu menetapkan standar untuk setiap jenis prasarana bangunan gedung sebagai tarif dasar;
- (3) Tingkat penggunaan jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dihitung sebagai perkalian volume (luas) bangunan gedung dikali indeks terintegrasi.
- (4) Nilai besarnya retribusi IMB bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diperoleh dengan cara penghitungan yang dirumuskan sebagai perkalian unsur-unsur terukur yaitu perkalian besaran satuan volume/luas kegiatan dikali indeks terintegrasi, dikali indeks pembangunan, dikali harga satuan (tarif dasar) retribusi.
- (5) Tabel rumus penghitungan besarnya retribusi IMB bangunan gedung secara lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) Lampiran I Peraturan Daerah ini.

#### **Pasal 122**

- (1) Indeks penghitungan besarnya retribusi IMB bangunan gedung meliputi indeks kegiatan, indeks parameter bangunan gedung di atas permukaan tanah dan indeks bangunan gedung di bawah permukaan tanah.

- (2) Indeks kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi indeks pembangunan bangunan gedung baru, indeks rehabilitasi/renovasi dan indeks pelestarian/pemugaran untuk bangunan gedung, dan indeks pembangunan baru dan indeks rehabilitasi/renovasi untuk prasarana bangunan gedung.
- (3) Tabel indeks sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sebagaimana tercantum dalam Lampiran II dan Lampiran III Peraturan Daerah ini.

#### **Pasal 123**

- (1) Harga satuan (tarif dasar) retribusi IMB ditetapkan dengan ketentuan :
  - a. untuk bangunan gedung hanya 1 (satu) tarif dasar di wilayah Kota yang dinyatakan dalam rupiah per-satuan luas lantai bangunan gedung (Rp H/m<sup>2</sup>); dan
  - b. untuk prasarana bangunan gedung ditetapkan tarif dasar untuk setiap jenis bangunan prasarana yang dinyatakan dalam rupiah per-satuan jenis prasarana bangunan gedung (Rp H/m<sup>2</sup>, Rp H/m<sup>1</sup>, atau Rp H/unit standar jenis prasarana).
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai harga satuan (tarif dasar) retribusi IMB diatur dengan Peraturan Daerah.

### **Bagian Keempat Pelaksanaan Konstruksi dan Pengawasan**

#### **Paragraf 1 Pelaksanaan Konstruksi**

#### **Pasal 124**

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat berupa :
  - a. pembangunan bangunan gedung baru dan/atau prasarana bangunan gedung;
  - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/ pengurangan; dan
  - c. pelestarian/pemugaran.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan harus dilaksanakan memenuhi :
  - a. ketentuan-ketentuan dalam dokumen IMB;
  - b. persyaratan teknis dalam dokumen rencana teknis yang dirujuk dari persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini; dan
  - c. *shop drawings*.

- (4) Setiap penyelesaian pekerjaan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung wajib dibuat :
  - a. gambar hasil pekerjaan pelaksanaan konstruksi sesuai dengan yang dilaksanakan (*as-built drawings*); dan
  - b. pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung (*manual*).

#### **Pasal 125**

- (1) Setiap kegiatan pembangunan harus menjaga keamanan, keselamatan bangunan dan lingkungan serta tidak boleh mengganggu ketenteraman dan keselamatan masyarakat sekitarnya.
- (2) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan Keselamatan dan Kesehatan kerja yang berlaku.
- (3) Pemegang izin mendirikan bangunan diwajibkan menyediakan air minum yang memenuhi kesehatan bagi para pekerja yang membutuhkannya.
- (4) Pemegang izin mendirikan bangunan diwajibkan menyediakan perlengkapan Pertolongan Pertama Pada Kecelakaan (PPPK) secara lengkap dan sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan dan ditempatkan didalam lingkungan pekerjaan.
- (5) Pemegang izin bangunan diwajibkan sedikit-dikitnya menyediakan satu toilet sementara bila memperkerjakan sampai dengan 40 orang pekerja, untuk 40 orang kedua, ketiga dan seterusnya disediakan tambahan masing- masing 1 toilet lagi.
- (6) Apabila terdapat sarana dan prasarana umum yang mengganggu dan akan terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan/pengamanan prasarana umum dimaksud harus dikerjakan oleh instansi yang berwenang atas biaya pemilik bangunan

#### **Paragraf 2**

#### **Pengawasan Pelaksanan Konstruksi**

#### **Pasal 126**

- (1) Pemerintah Kota melaksanakan pemeriksaan terhadap pelaksanaan kegiatan konstruksi dalam pemenuhan atau pelanggaran bangunan gedung yang ditetapkan dalam peraturan daerah ini.

- (2) Pengawasan konstruksi bangunan gedung dapat berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (3) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap pelaksanaan konstruksi meliputi :
  - a. pengawasan biaya;
  - b. pengawasan mutu;
  - c. pengawasan waktu; dan
  - d. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung setelah pelaksanaan konstruksi selesai untuk memperoleh SLF bangunan gedung.
- (4) Kegiatan manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dari tahap perencanaan teknis hingga pelaksanaan konstruksi meliputi :
  - a. pengendalian biaya;
  - b. pengendalian mutu;
  - c. pengendalian waktu; dan
  - d. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung setelah pelaksanaan konstruksi selesai untuk memperoleh SLF bangunan gedung.
- (5) Dinas terkait melakukan pengawasan berkala dalam rangka pembinaan dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung.
- (6) Dinas atau Petugas yang ditunjuk, berwenang :
  - a. memasuki dan memeriksa tempat-tempat/lokasi pembangunan pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja .
  - b. memeriksa kelengkapan perizinan, pelaksanaan K3 (keindahan, ketertiban dan keamanan), ketertiban dan kebersihan lokasi pembangunan;
  - c. memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan dan RKS;
  - d. memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat dan alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan / kesehatan umum;
  - e. memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan dan peringatan tertulis dari Kepala Dinas tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.
- (7) Petugas pemeriksa dalam melaksanakan kegiatan pemeriksaan harus disertai surat tugas dan tanda pengenal yang sah dari Pemerintah Kota.

**Paragraf 3**  
**Penyedia Jasa Konstruksi dan Pengawasan/MK**

**Pasal 127**

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus dilakukan oleh pemborong dan/atau badan hukum yang mempunyai persyaratan perizinan untuk memborong dan diawasi oleh pengawas/MK yang memiliki surat izin bekerja dan bertanggung jawab atas hasil pelaksanaan kegiatan tersebut.
- (2) Untuk bangunan/rumah sederhana dan tidak bertingkat dengan luas sampai dengan 120 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh meter persegi) pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat dilakukan oleh perorangan dengan pengawasan tenaga teknis.
- (3) Pengawasan pelaksanaan konstruksi/MK bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan/MK bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pemborong dan/atau badan hukum yang mempunyai persyaratan perizinan untuk memborong dan direksi penyedia jasa pengawasan/MK bertanggungjawab atas kesesuaian pelaksanaan terhadap persyaratan yang tercantum dalam izin.
- (5) Direksi penyedia jasa pengawasan/MK harus melaporkan dimulainya kegiatan membangun dan hasil tahapan kegiatan membangun secara terinci kepada kepala Dinas.
- (6) Apabila terjadi penyimpangan dalam kegiatan membangun dan atau terjadi akibat negatif lainnya, direksi penyedia jasa pengawasan/MK harus menghentikan pelaksanaan kegiatan membangun dan melaporkan kepada Kepala Dinas.
- (7) Lingkup pelayanan jasa pelaksana konstruksi dan jasa pengawasan/MK bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar yang berlaku.
- (8) Pemberian tugas kepada penyedia jasa pelaksana konstruksi dan pengawasan/MK dilakukan dengan ikatan kerja tertulis sesuai peraturan perundangan yang berlaku.
- (9) Segala kerugian pihak lain yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan menjadi beban dan tanggungjawab penyedia jasa dan/atau pemilik bangunan.

**Paragraf 4**  
**Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung**

**Pasal 128**

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan kelengkapan dokumen dan pemeriksaan/pengujian.

- (2) Menilai kelaikan fungsi bangunan gedung dari kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi dokumen pelaksanaan konstruksi, atau catatan pelaksanaan konstruksi, termasuk *as-built drawings*, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung, dokumen ikatan kerja, IMB, dokumen status hak atas tanah dan status surat bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Menilai kelaikan fungsi bangunan gedung dari pemenuhan persyaratan teknis dilakukan dengan :
  - a. pemeriksaan; dan
  - b. pengujian.
- (4) Menilai kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dilakukan dengan menggunakan formulir daftar simak untuk pencatatan data teknis yang diukur pada bangunan gedung.
- (5) Pemerintah Kota dapat melakukan pemeriksaan bersama antar instansi terkait dengan bangunan gedung dan TABG untuk bangunan yang dinilai sebagai prioritas tertentu yang strategis.
- (6) Hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dituangkan dalam berita acara.
- (7) Ketentuan mengenai tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Paragraf 5**

#### **Proses Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung**

#### **Pasal 129**

- (1) Penerbitan SLF bangunan gedung digolongkan sesuai dengan tingkat kompleksitas proses pemeriksaan dokumen dan pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (2) Penggolongan tingkat kompleksitas proses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung pada umumnya dan bangunan gedung tertentu.
- (3) Penggolongan sebagai bangunan gedung pada umumnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
  - a. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana ( rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat), dan rumah deret sederhana yang pelaksanaan konstruksi dan pengawasannya dilakukan oleh pemilik secara individual;
  - b. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat), dan rumah deret sederhana yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa /pengembang secara massal;

- c. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai yang pelaksanaan konstruksi dan pengawasannya dilakukan oleh pemilik secara *individual*;
  - d. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa/pengembang secara massal; dan
  - e. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana 2 (dua) lantai atau lebih, dan bangunan gedung lainnya pada umumnya yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa/pengembang.
- (4) Penggolongan sebagai bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
- a. bangunan gedung untuk kepentingan umum; dan
  - b. bangunan gedung fungsi khusus.

### **Pasal 130**

- (1) Pemilik/pengguna bangunan gedung mengajukan permohonan SLF bangunan gedung berdasarkan surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung mengisi formulir permohonan penerbitan SLF bangunan gedung.
- (3) Permohonan penerbitan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampiri dokumen sesuai penggolongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 ayat (3) dan ayat (4).
- (4) Pengisian formulir permohonan penerbitan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dan pengurusan permohonan ke Pemerintah Kota dapat diwakilkan kepada penyedia jasa pengawasan/MK dengan surat kuasa bermeterai cukup.
- (5) Permohonan penerbitan SLF bangunan gedung diajukan kepada Pemerintah Kota.

### **Pasal 131**

- (1) Pemerintah Kota menerbitkan SLF bangunan gedung berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan fungsi dan persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan dalam IMB.
- (2) SLF bangunan gedung dapat diberikan :
  - a. atas permintaan pemilik atau pengguna bangunan gedung pada saat selesai dibangun dan/atau setelah selesai masa berlakunya SLF bangunan gedung;



- b. adanya perubahan fungsi, perubahan beban, atau perubahan bentuk bangunan gedung;
  - c. adanya rehabilitasi/renovasi kerusakan bangunan gedung akibat bencana seperti gempa bumi, *tsunami*, kebakaran, banjir dan/atau bencana lainnya; dan
  - d. adanya laporan masyarakat terhadap bangunan gedung yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya.
- (3) Pemberian SLF bangunan gedung :
- a. diterbitkan untuk bangunan gedung yang baru selesai dibangun; dan
  - b. diterbitkan jika ada penerbitan IMB karena perubahan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemberian SLF bangunan gedung kecuali untuk hunian rumah tinggal disertai dengan label tanda bangunan gedung laik fungsi.

## **Bagian Kelima Pemanfaatan Bangunan Gedung**

### **Paragraf 1 Pemanfaatan**

#### **Pasal 132**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam dokumen IMB termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung.
- (2) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dapat melakukan pemanfaatan bangunan gedung setelah memperoleh SLF bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai hak dan kewajiban pemilik/pengguna bangunan gedung dalam pemanfaatan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

### **Paragraf 2 Pemeliharaan**

#### **Pasal 133**

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 ayat (1) dilakukan terhadap bahan bangunan gedung yang terpasang, komponen bangunan gedung, atau perlengkapan bangunan gedung.
- (2) Pemeliharaan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 ayat (1) meliputi :

- a. pembersihan;
  - b. perapihan;
  - c. pemeriksaan;
  - d. pengujian;
  - e. perbaikan dan /atau penggantian; dan
  - f. kegiatan lainnya sesuai dengan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung.
- (3) Frekuensi atau siklus kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk setiap bangunan atau perlengkapan bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam :
- a. Pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal; dan
  - b. Pedoman dan standar teknis pemeliharaan bangunan gedung yang berlaku.
- (4) Pemeliharaan bangunan gedung dapat dilakukan oleh :
- a. pemilik/pengguna bangunan gedung yang memiliki sumber daya manusia yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan
  - b. penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

### **Paragraf 3 Perawatan**

#### **Pasal 134**

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 ayat (1) terhadap bahan komponen bangunan gedung yang terpasang atau perlengkapan bangunan gedung meliputi :
- a. perbaikan; dan
  - b. atau penggantian
- (2) Perawatan bangunan gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung meliputi :
- a. tingkat kerusakan ringan, yang meliputi kerusakan pada komponen non struktural, penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dan dinding/partisi;
  - b. tingkat kerusakan sedang, meliputi kerusakan pada sebagian komponen struktural berupa atap, dan lantai; dan
  - c. tingkat kerusakan berat, meliputi kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan gedung terutama struktur.

- (3) Rencana teknis untuk perawatan bangunan gedung tingkat kerusakan sedang dan tingkat kerusakan berat harus :
  - a. mendapat pertimbangan teknis TABG; dan
  - b. mendapat persetujuan dinas untuk penerbitan IMB baru.
- (4) Perawatan bangunan gedung menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Tata cara perawatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Paragraf 4 Pemeriksaan**

##### **Pasal 135**

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan pada :
  - a. seluruh bangunan gedung;
  - b. sebagian bangunan gedung;
  - c. komponen bangunan gedung;
  - d. bahan bangunan gedung yang terpasang; dan/atau
  - e. prasarana dan sarana bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan untuk :
  - a. ditindaklanjuti dengan pemeliharaan; dan/atau
  - b. ditindaklanjuti dengan perawatan.
- (3) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan oleh :
  - a. pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 ayat (3) huruf a;
  - b. pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang memiliki unit kerja dan sumber daya manusia yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - c. pengelola berbentuk badan hukum yang memiliki sumber daya manusia yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - d. penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian.
- (4) Dalam hal pemeriksaan secara berkala menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung :

- a. pengadaan penyedia jasa dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung; dan
- b. hubungan kerja antara pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung harus dilaksanakan dengan ikatan kerja tertulis.

#### **Pasal 136**

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung diberikan berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung setelah mencapai batas waktu berlakunya SLF bangunan gedung.
- (2) SLF bangunan gedung diberikan dengan jangka waktu sesuai dengan bangunan gedung :
  - a. bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak ditetapkan batas waktu;
  - b. bangunan gedung hunian rumah tinggal ditetapkan batas waktu 20 (duapuluh) tahun; dan
  - c. bangunan gedung selain sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b ditetapkan batas waktu 5 (lima) tahun;
- (3) Pada 6 (enam) bulan sebelum jatuh tempo masa berlaku sertifikat laik fungsi bangunan gedung, pemilik/pengguna bangunan gedung harus melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh :
  - a. petugas pemerintah kota untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret; dan
  - b. penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung untuk selain bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada huruf a.
- (5) Pengisian formulir permohonan perpanjangan SLF bangunan gedung dan pengurusan permohonan ke pemerintah kota dapat diwakilkan oleh pemilik/pengguna bangunan gedung kepada penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung dengan surat kuasa bermeterai cukup.
- (6) Permohonan perpanjangan SLF bangunan gedung dilampiri sesuai dengan penggolongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 ayat (3) dan ayat (4).

#### **Pasal 137**

- (1) Pemerintah kota melakukan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung melalui:
  - a. pemberian perpanjangan SLF bangunan gedung yang didasarkan pada pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;

- b. pemeriksaan terhadap bangunan gedung yang menunjukkan indikasi kondisi yang dapat membahayakan lingkungan; dan
  - c. pemeriksaan terhadap bangunan gedung yang menunjukkan indikasi perubahan fungsi bangunan gedung.
- (2) Selain dari yang dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Kota menindaklanjuti laporan pengaduan masyarakat mengenai pemanfaatan bangunan gedung yang menimbulkan gangguan dan/atau menimbulkan bahaya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan pemanfaatan serta sanksi terhadap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

## **Paragraf 5 Pelestarian**

### **Pasal 138**

- (1) Pemerintah Kota melakukan perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi kriteria pelestarian bangunan gedung.
- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. kegiatan penetapan bangunan gedung yang dilestarikan;
  - b. pemanfaatan untuk fungsi bangunan gedung;
  - c. perawatan untuk menjaga kondisi bangunan gedung; dan
  - d. pemugaran untuk mengembalikan sesuai dengan tingkat pelestariannya.
- (3) Bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan meliputi :
- a. bangunan gedung dengan umur minimal 50 (limapuluh) tahun;
  - b. mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (limapuluh) tahun; dan
  - c. dianggap memiliki nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan serta nilai arsitektur.
- (4) Bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dapat meliputi skala :
- a. lokal/kota;
  - b. provinsi; dan
  - c. nasional.

### **Pasal 139**

- (1) Pemerintah Kota melakukan identifikasi dan dokumentasi serta menyusun daftar bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dengan melalui usulan dari :
- a. pemilik bangunan gedung;

- b. masyarakat; dan
  - c. pemerintah kota, pemerintah provinsi dan/atau pemerintah.
- (2) Tim ahli pelestarian bangunan gedung memberi pertimbangan untuk penetapan bangunan gedung yang dilestarikan.
  - (3) Walikota atas usulan dinas terkait menetapkan bangunan gedung yang dilestarikan berskala lokal/ kota.

#### **Pasal 140**

- (1) Klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung meliputi klasifikasi :
  - a. pratama, yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestarian serta tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung;
  - b. madya, yang secara fisik bentuk asli eksteriornya tidak boleh diubah, sedangkan tata ruang- dalamnya dapat diubah sebagian; dan
  - c. utama, yang secara fisik bentuk aslinya tidak boleh diubah.
- (2) Pelaksanaan perlindungan dan pelestarian bangunan gedung berdasarkan tingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menyertakan ahli di bidang pelestarian serta mengikuti kaidah-kaidah pelestarian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan harus melalui proses penerbitan IMB.

#### **Pasal 141**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh pemilik; dan/atau pengguna.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan peruntukan lokasi sesuai dengan RTRW, RDTRKP, dan RTBL.
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dapat memperoleh insentif dari Pemerintah Kota, Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan lingkungan yang dimanfaatkannya sesuai dengan tingkat klasifikasi pelestarian.
- (5) Pengalihan hak bangunan gedung yang ditetapkan sebagai cagar budaya harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

## **Paragraf 6 Pembongkaran**

### **Pasal 142**

- (1) Bangunan dapat dibongkar apabila :
  - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
  - b. tidak memiliki izin mendirikan bangunan;
  - c. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya;
  - d. atas pengajuan pemilik bangunan gedung.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b berdasarkan surat perintah pembongkaran dari Walikota, dan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c harus mendapat persetujuan pembongkaran dari Walikota.
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungannya harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuknya.
- (5) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan dan keselamatan masyarakat serta lingkungan.

### **Pasal 143**

- (1) Persetujuan pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 142 ayat (2) diajukan secara tertulis oleh pemilik gedung disertai rencana teknis pembongkaran.
- (2) Dinas melakukan penelitian atas rencana teknis pembongkaran yang diajukan, kemudian memberi rekomendasi teknis dan keselamatan lingkungan dalam proses pembongkaran.
- (3) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. gambar rencana pembongkaran;
  - b. gambar detail pelaksanaan pembongkaran;
  - c. rencana kerja dan syarat-syarat pembongkaran;
  - d. rencana pengamanan lingkungan; dan
  - e. rencana lokasi tempat pembuangan puing dan limbah hasil pembongkaran.

- (4) Dinas atau petugas yang ditunjuk melakukan pengawasan dalam proses pelaksanaan pembongkaran.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi yang berlaku dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

**Bagian Keenam**  
**Pelayanan Perizinan Terpadu**

**Pasal 144**

- (1) Pelayanan penerbitan IMB dilaksanakan oleh sebuah Badan Pelayanan Perzinan Terpadu.
- (2) Badan Pelayanan Perzinan Terpadu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkordinasi dengan dinas dalam pemeriksaan dan penelitian aspek teknis hingga penghitungan retribusi IMB.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai koordinasi dalam proses perizinan, diatur dengan Peraturan Walikota.

**BAB V**  
**PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**  
**DI DAERAH LOKASI BENCANA**

**Bagian Kesatu**  
**Umum**

**Pasal 145**

- (1) Walikota dapat menetapkan persyaratan untuk melarang sementara pembangunan kembali bangunan gedung pada lokasi kawasan terjadinya bencana alam sekurang-kurangnya selama masa tanggap darurat yang jangka waktunya ditetapkan untuk dapat :
  - a. memperoleh hasil penelitian tingkat kelayakan pembangunan di lokasi kawasan yang bersangkutan akibat bencana alam;
  - b. menyesuaikan pembangunan bangunan gedung dengan peruntukan lokasi dalam RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL, atau menyusun detail kawasan untuk panduan pembangunan; dan
  - c. penyediaan prasarana dan sarana dasar bidang pekerjaan umum jika lokasi kawasan yang bersangkutan memenuhi persyaratan.
- (2) Jangka waktu tanggap darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan yang ditetapkan kasus per kasus.



- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai larangan sementara pembangunan kembali bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 146**

- (1) Bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi bangunan gedung sekolah, bangunan gedung fasilitas olahraga, dan bangunan gedung rumah sakit harus dibangun dengan memenuhi persyaratan teknis keandalan bangunan gedung yang ekstra pengawasan, pemeliharaan, dan perawatan untuk dapat menjadi tempat penampungan sementara korban bencana.
- (2) Selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), di lokasi lahan penampungan sementara yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL Pemerintah Kota menyediakan prasarana dan sarana yang dapat memberikan sebagian pemenuhan kebutuhan dasar hidup sehari-hari masyarakat pengungsi meliputi :
  - a. kebutuhan hunian berupa tenda yang terencana *modular* dan dapat didirikan pada perangkat sistem yang telah disiapkan;
  - b. sarana mandi, cuci dan kakus (MCK) *portable*;
  - c. hidran umum/bak penampungan air minum dan pemasokan air minum; dan
  - d. pemasokan penerangan dengan *genset*.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bangunan gedung, prasarana dan sarana untuk tempat penampungan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

### **Bagian Kedua Rehabilitasi dan Rekonstruksi Pasca Bencana**

#### **Pasal 147**

- (1) Pemerintah Kota menyediakan dokumen rencana teknis prototipe bangunan gedung rumah sederhana atau sederhana sehat 1 (satu) lantai dan/atau rumah panggung :
  - a. yang lebih aman dan tahan gempa dengan adanya pemenuhan persyaratan teknis struktur (pondasi, *sloof*, kolom dan dinding, *ringbalk*, sambungan-sambungan kayu rangka atap, dan bahan-bahan bangunan serta komposisi campuran beton);
  - b. yang lebih aman terhadap banjir.
- (2) Rumah sederhana atau sederhana sehat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi rumah dengan konstruksi kayu dan konstruksi pasangan bata.

- (3) Selain dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Kota menyediakan bahan-bahan pedoman persyaratan pokok untuk membangun rumah nir-rekayasa (*non-engineered*) bagi masyarakat yang membangun rumah dengan persyaratan teknis praktis meliputi pedoman untuk dimensi, sambungan-sambungan dan bahan bangunan yang memenuhi syarat.
- (4) Dokumen rencana teknis prototip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pedoman untuk membangun rumah nir-rekayasa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disediakan oleh Pemerintah Kota secara gratis bagi masyarakat yang membutuhkan di kantor pemerintahan kota, kantor kecamatan dan kantor kelurahan.

#### **Pasal 148**

- (1) Proses tata cara pelayanan penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi dan rekonstruksi ditentukan secara khusus dengan :
  - a. tersedianya dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 147 ayat (1);
  - b. kekurangan dokumen administratif dapat disusulkan kemudian yang dinyatakan dengan surat pernyataan;
  - c. pelayanan secara terpadu; dan
  - d. proses pelayanan penerbitan IMB berdasarkan prosedur operasional standar yang ditetapkan batas waktunya.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 149**

- (1) Proses tata cara pelayanan penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi dan rekonstruksi ditentukan secara khusus dengan:
  - a. tersedianya pelayanan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret oleh pemerintah kota khususnya pemerintahan kecamatan;
  - b. proses administrasi dengan komputerisasi;
  - c. pelayanan secara terpadu;
  - d. proses pelayanan penerbitan SLF berdasarkan prosedur operasional standar yang ditetapkan batas waktunya; dan

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

## **BAB VI TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG)**

### **Bagian Kesatu Tugas dan Fungsi TABG**

#### **Pasal 150**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung tertentu, Walikota membentuk dan mengangkat TABG yang membantu Pemerintah Kota untuk tugas dan fungsi yang membutuhkan profesionalisme tinggi di bidangnya.
- (2) Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tugas rutin tahunan dan tugas insidental.

#### **Pasal 151**

- (1) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 151 ayat (2) meliputi :
  - a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat dan pertimbangan profesional untuk pengesahan rencana teknis bangunan gedung tertentu; dan
  - b. memberikan masukan mengenai program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
- (2) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a disusun berdasarkan masukan dari seluruh unsur TABG.
- (3) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan oleh unsur instansi Pemerintah Kota, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas rutin tahunan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 152**

- (1) Dalam melaksanakan tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 151 ayat (2), TABG mempunyai fungsi penyusunan analisis terhadap rencana teknis bangunan gedung tertentu meliputi pengkajian dokumen rencana teknis :
  - a. berdasarkan persetujuan/rekomendasi dari instansi/pihak yang berwenang/terkait;
  - b. berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan;
  - c. berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung; dan

- d. mengarahkan penyesuaian dengan persyaratan teknis yang harus dipenuhi pada kondisi yang ada (eksisting), program yang sedang dan akan dilaksanakan di/melalui, atau dekat dengan lokasi lahan/tapak rencana.
- (2) Pengkajian dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b dan huruf c dilakukan oleh seluruh unsur TABG.
- (3) Pengkajian dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan oleh unsur instansi Pemerintah Kota, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi dalam tugas rutin tahunan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

### **Pasal 153**

- (1) Tugas insidentil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 151 ayat (2) meliputi memberikan pertimbangan teknis berupa :
  - a. nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional dalam penetapan jarak bebas untuk bangunan gedung fasilitas umum di bawah permukaan tanah, rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu, dan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung tertentu yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
  - b. masukan dan pertimbangan profesional dalam penyelesaian masalah secara langsung atau melalui *forum* dan persidangan terkait dengan kasus bangunan gedung; dan
  - c. pertimbangan profesional terhadap masukan dari masyarakat, dalam membantu pemerintah kota guna menampung masukan dari masyarakat untuk penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disusun secara tertulis.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas insidentil TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

### **Pasal 154**

- (1) Dalam melaksanakan tugas insidentil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 151 ayat (2), TABG mempunyai fungsi :
  - a. pengkajian dasar ketentuan jarak bebas berdasarkan pertimbangan batas-batas lokasi, pertimbangan keamanan dan keselamatan, pertimbangan

- kemungkinan adanya gangguan terhadap fungsi utilitas kota serta akibatnya dalam pelaksanaan;
- b. pengkajian terhadap pendapat dan pertimbangan masyarakat terhadap RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
  - c. pengkajian terhadap rencana teknis pembongkaran bangunan gedung berdasarkan prinsip-prinsip keselamatan kerja dan keselamatan lingkungan, dan efektivitas serta efisiensi dan keamanan terhadap dampak limbah;
  - d. pengkajian aspek teknis dan aspek lainnya dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting; dan
  - e. pengkajian saran dan usul masyarakat untuk penyempurnaan peraturan-peraturan termasuk peraturan daerah di bidang bangunan gedung, dan standar teknis.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi dalam tugas insidentil TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 155**

- (1) Pelaksanaan tugas TABG meliputi tugas membantu untuk proses pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung tertentu sebagai tugas rutin tahunan, dan tugas-tugas insidentil lainnya.
- (2) Melaksanakan tugas membantu pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. pengkajian kesesuaian dokumen rencana teknis dengan ketentuan/persyaratan dalam persetujuan/rekomendasi dari instansi/pihak yang berwenang;
  - b. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan tata bangunan;
  - c. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan keandalan bangunan gedung; dan
  - d. merumuskan kesimpulan serta menyusun pertimbangan teknis tertulis sebagai masukan untuk penerbitan IMB oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk olehnya.
- (3) Melaksanakan tugas-tugas insidentil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. membuat acuan untuk penetapan persyaratan teknis yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini;
  - b. menilai metode atau rencana teknis pembongkaran bangunan gedung;
  - c. menilai kelayakan masukan dari masyarakat; dan

d. sebagai saksi ahli dalam persidangan dalam kasus penyelenggaraan bangunan gedung.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan tugas TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 156**

- (1) TABG melaksanakan tugasnya melalui persidangan yang ditetapkan dan wajib dihadiri dengan jadwal berkala dan insidental.
- (2) Jadwal berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui sidang pleno dan sidang kelompok yang waktunya mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Sidang dapat mengundang penyedia jasa perencana teknis bangunan gedung sepanjang hanya untuk klarifikasi atas rencana teknis.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan sidang TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Bagian Kedua**

#### **Pembentukan Tim Ahli Bangunan Gedung**

#### **Pasal 157**

- (1) Walikota secara tertulis mengundang asosiasi profesi, masyarakat ahli mencakup masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat, perguruan tinggi negeri dan perguruan tinggi swasta untuk mengajukan usulan calon anggota TABG unsur keahlian.
- (2) Calon anggota TABG bidang teknik bangunan gedung harus memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan, kecuali ahli bidang bangunan gedung adat berupa surat/piagam pengakuan atau pengukuhan.
- (3) Selain dari unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Walikota secara tertulis menginstruksikan dinas/instansi terkait dalam penyelenggaraan bangunan gedung untuk mengajukan usulan calon anggota TABG unsur pemerintahan sesuai dengan bidang tugas dinas/instansinya.
- (4) Dari usulan calon anggota TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) panitia melakukan penyusunan daftar dan seleksi berdasarkan kriteria kredibilitas, kapabilitas, integritas calon dan prioritas kebutuhan serta kemampuan anggaran;
- (5) Nama-nama calon anggota TABG yang memenuhi syarat dimasukkan dalam *database* anggota TABG.
- (6) Keahlian minimal untuk membentuk TABG dari unsur keahlian meliputi bidang arsitektur, bidang struktur dan bidang utilitas (*mekanikal dan elektrikal*).

- (7) TABG diangkat dari nama-nama yang terdaftar dalam *database* anggota TABG sedangkan yang belum diangkat dapat ditugaskan kemudian sesuai dengan kebutuhan akan keahliannya.
- (8) Sekretariat TABG ditetapkan di kantor dinas.
- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6) ayat (7) dan ayat (8) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 158**

- (1) Keanggotaan TABG meliputi unsur-unsur, dan bidang keahlian dan bidang tugas.
- (2) Unsur-unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. unsur asosiasi profesi, masyarakat ahli, masyarakat adat, dan perguruan tinggi; dan
  - b. unsur instansi Pemerintah Kota, Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah termasuk jabatan fungsional teknik tata bangunan dan perumahan dan/atau pejabat fungsional lainnya yang terkait yang mempunyai sertifikat keahlian.
- (3) Bidang keahlian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi keahlian bidang-bidang yang terkait dengan bangunan gedung atau fungsi dan pemanfaatan bangunan gedung, sedangkan bidang tugas meliputi tugas pemerintahan.
- (4) Komposisi keanggotaan dan jumlah anggota tiap unsur mengikuti ketentuan yang berlaku;
- (5) Dalam hal ahli yang dibutuhkan tidak cukup atau tidak terdapat dalam Kota, Pemerintah Kota dapat mengundang ahli dari kabupaten/kota di Provinsi Kepulauan Riau, atau dari provinsi lainnya.
- (6) *Database* anggota TABG disusun dan selalu dimutakhirkan setiap tahun oleh Pemerintah Kota.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5) dan ayat (6) diatur dengan Peraturan Walikota.

### **Bagian Ketiga Pembiayaan Tim Ahli Bangunan Gedung**

#### **Pasal 159**

- (1) Pembiayaan operasional sekretariat TABG, biaya persidangan, honorarium, tunjangan dan biaya perjalanan dinas TABG dianggarkan dalam Anggaran Pembangunan dan Belanja Daerah (APBD) Kota.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **BAB VII PERAN MASYARAKAT**

### **Bagian Kesatu Jenis Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 160**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat memantau dan menjaga ketertiban dalam seluruh proses penyelenggaraan.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara obyektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Menjaga ketertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 161**

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada Pemerintah Kota.
- (2) Masukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi masukan teknis untuk peningkatan kinerja bangunan gedung yang responsif terhadap kondisi geografi, faktor-faktor alam, dan/atau lingkungan kota, termasuk kearifan lokal.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memberi masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 162**

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan di Kota.



- (2) Pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terkait dengan perlindungan kepada masyarakat untuk keselamatan terhadap bencana, keamanan, gangguan rasa aman dalam melaksanakan aktivitas, dan gangguan kesehatan dan endemik, dan mobilitas masyarakat dalam melaksanakan aktivitasnya serta pelestarian nilai-nilai sosial budaya daerah setempat termasuk bangunan gedung dan situs bersejarah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara menyampaikan pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

### **Pasal 163**

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan atas dampak yang mengganggu/merugikan akibat kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Dampak yang mengganggu/merugikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa gangguan fisik, lingkungan, ekonomi, sosial dan keamanan.
- (3) Tata cara pengajuan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **Bagian Kedua Tata Cara Penyelenggaraan Peran Masyarakat**

### **Pasal 164**

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan atas berbagai hal atau peristiwa yang menjadi objek meliputi :
  - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi berdasarkan hasil pemantauan dan data yang sesungguhnya/nyata (*riel*) terjadi di lokasi tempat kejadian yang dapat dibuktikan;
  - b. timbulnya atau adanya potensi dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya akibat kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkaran bangunan gedung; dan
  - c. adanya perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat kelancaran pembangunan, tingkat keandalan, tingkat kinerja pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungannya serta pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan kelompok terhadap adanya kebijakan meliputi peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung yang tidak konsisten dan/atau dapat menimbulkan kerugian masyarakat yang terkena dampak meliputi kerugian non fisik dan kerugian fisik.
- (3) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

- a. perorangan atau kelompok;
  - b. badan hukum atau usaha yang kegiatannya di bidang bangunan gedung;
  - c. lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung;
  - d. masyarakat hukum adat yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung; dan
  - e. masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung;
- (4) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; atau
  - b. perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 165**

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan laporan pengaduan secara tertib dengan bentuk :
- a. lisan, jika tidak cukup waktu antara pengamatan dan penyampaian laporan pengaduan atau dalam waktu selambat-lambatnya 12 (dua belas) jam;
  - b. tertulis, jika waktu antara pengamatan dan penyampaian laporan pengaduan lebih dari 12 (dua belas) jam;
  - c. melalui media massa cetak dan/atau media elektronik termasuk media *on line (internet)*, jika materi yang disampaikan merupakan saran-saran perbaikan dan dapat dibuktikan kebenarannya;
  - d. melalui TABG dalam forum dengar pendapat publik atau forum *dialog*; dan
  - e. bentuk pelaporan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c harus menyertakan identitas pembuat laporan pengaduan yang jelas meliputi nama perorangan atau kelompok serta alamat pelapor yang jelas dan lengkap.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk laporan pengaduan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

### **Pasal 166**

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan laporan pengaduan dengan menyatakan lokasi obyek yang jelas meliputi:
  - a. alamat jalan, nomor RT/RW, nama kelurahan, nama kecamatan;
  - b. nama atau sebutan pada bangunan gedung, kavling/persil atau kawasan; dan
  - c. nama pemilik/pengguna bangunan gedung sebagai perorangan/kelompok atau badan.
- (2) Obyek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat diidentifikasi dengan menyertakan sekurang-kurangnya 1 (satu) lembar foto.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai identitas lokasi, obyek yang dilaporkan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan walikota.

### **Bagian Ketiga Forum Dengar Pendapat Publik**

#### **Pasal 167**

- (1) Pemerintah Kota menyelenggarakan forum dengar pendapat publik di tingkat Kota, tingkat kecamatan dan tingkat kelurahan.
- (2) Penyelenggaraan dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan dengan tata cara waktu :
  - a. terjadwal setiap bulan (rutin) dengan urutan minggu pertama di kantor kelurahan, minggu kedua di kantor kecamatan dan minggu keempat di kantor Pemerintah Kota; dan
  - b. tidak terjadwal jika terdapat permasalahan yang mendesak.
- (3) Penyelenggaraan forum dengan pendapat di tingkat yang lebih tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diadakan jika di tingkat yang lebih rendah belum terdapat kesepakatan penyelesaian antar pihak.
- (4) Pemerintah Kota menugaskan TABG untuk menyusun pertimbangan teknis.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat publik diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 168**

- (1) Peserta *forum* dengar pendapat publik adalah masyarakat yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung dengan prioritas utama pada yang merasakan langsung dampak kegiatan dan lingkungan RT/RW.

- (2) Masyarakat yang diprioritaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menunjuk perwakilan dari antara mereka sendiri yang dianggap cakap untuk menyampaikan pendapat dan/atau laporan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai peserta *forum* dengan pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 169**

- (1) Hasil *dialog* dalam dengar pendapat publik dituangkan secara tertulis sebagai dokumen hasil dengar pendapat publik.
- (2) Muatan dokumen hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya meliputi :
  - a. pokok-pokok masukan laporan masyarakat yang disampaikan dalam forum;
  - b. penjelasan dari pihak terkait;
  - c. penjelasan dari Pemerintah Kota; dan
  - d. pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung; dan
  - e. pokok-pokok kesepakatan yang dicapai dalam bentuk berita acara.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 170**

- (1) Setiap bentuk peran masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 160, Pasal 161, Pasal 162, dan Pasal 163 wajib ditindaklanjuti oleh Pemerintah Kota dan/atau instansi yang berwenang lainnya meliputi :
  - a. Pemerintah Kota, untuk hal yang bersifat administratif dan teknis;
  - b. Kepolisian, untuk hal yang bersifat kriminal;
  - c. Pengadilan, untuk hal gugatan perwakilan; dan
  - d. pemilik/pengguna bangunan gedung yang menimbulkan gangguan/ kerugian dan/atau dampak penting terhadap lingkungan yang diputuskan dalam pengadilan.
- (2) Tindak lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c meliputi :
  - a. pemeriksaan lapangan;
  - b. penelitian secara administratif dan teknis;
  - c. evaluasi hasil penelitian;

- d. melakukan tindakan (eksekusi) sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau hasil putusan peradilan; dan
  - e. menyampaikan hasil penyelesaian kepada masyarakat dalam bentuk pengumuman dan/atau forum pertemuan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tindak lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 171**

- (1) Pemerintah Kota dapat memberikan penghargaan kepada masyarakat perorangan atau kelompok yang oleh karena kepeduliannya memberi kontribusi pada :
- a. penyelamatan harta benda atau nyawa manusia yang terhindar dari bencana akibat kegagalan bangunan gedung; dan
  - b. penyelamatan bangunan dan lingkungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian penghargaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

### **BAB VIII PEMBINAAN**

#### **Bagian Kesatu Pembinaan oleh Pemerintah Kota**

#### **Pasal 172**

- (1) Pemerintah Kota melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung melalui pembinaan pengaturan, pembinaan penyelenggara bangunan gedung, pemberdayaan terhadap masyarakat, dan pendataan bangunan gedung.
- (2) Pembinaan pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. penyusunan atau penyempurnaan Peraturan Daerah di bidang bangunan gedung termasuk Peraturan Daerah di bidang retribusi IMB, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan tata ruang dengan memperhatikan kondisi fisik, lingkungan, sosial, ekonomi, budaya dan keamanan kota; dan
  - b. penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung dan pelaksanaannya di lingkungan masyarakat melalui penyuluhan, kampanye, pameran, *rembug* desa, pengajian, publikasi melalui media massa cetak dan media massa elektronik.

### **Pasal 173**

- (1) Pemerintah Kota melakukan pembinaan pengaturan bersama dengan masyarakat yang terkait bangunan gedung, asosiasi-asosiasi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat.
- (2) Pembiayaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan anggaran biaya Pemerintah Kota dan/atau pembiayaan pihak lainnya secara mandiri dengan tetap mengikuti ketentuan untuk saling sinergi.

## **Bagian Kedua Pembinaan Penyelenggara Bangunan Gedung**

### **Pasal 174**

- (1) Pemerintah Kota melakukan pembinaan melalui pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung meliputi pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi dan pengguna bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan pemilik bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk meningkatkan kesadaran akan hak dan kewajiban termasuk untuk pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung dan tanggung jawab terhadap lingkungan fisik dan sosial dengan cara :
  - a. penyuluhan; dan
  - b. pameran.
- (3) Pemberdayaan penyedia jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara :
  - a. pendataan penyelenggara bangunan gedung untuk memperoleh ketersediaan dan potensi mitra pembangunan;
  - b. sosialisasi dan diseminasi untuk selalu memutakhirkan pengetahuan baru sumber daya manusia mitra di bidang bangunan gedung; dan
  - c. pelatihan untuk meningkatkan kemampuan teknis dan manajerial sumber daya manusia penyelenggara bangunan gedung.
- (4) Pemberdayaan pengguna bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk meningkatkan tanggung jawab individu dan kelompok serta meningkatkan pengetahuan tentang evakuasi dan tindakan penyelamatan jika terjadi bencana dengan cara :
  - a. peragaan oleh instruktur; dan
  - b. simulasi yang diikuti pengguna bangunan gedung.

#### **Pasal 175**

- (1) Pemerintah Kota mendorong penyedia jasa konstruksi bangunan gedung untuk meningkatkan daya saing melalui iklim usaha yang sehat.
- (2) Daya saing sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. tingkat kemampuan manajerial;
  - b. efisiensi; dan
  - c. ramah lingkungan.

#### **Bagian Ketiga Pemberdayaan Masyarakat**

#### **Pasal 176**

- (1) Pemerintah Kota melakukan pembinaan melalui pemberdayaan masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dengan cara :
  - a. pendampingan pembangunan bangunan gedung dan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;
  - b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis;
  - c. penyediaan rencana teknis prototip bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret; dan
  - d. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.
- (2) Pembiayaan pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disediakan dalam Anggaran Pembangunan dan Belanja Daerah (APBD) Kota.

#### **Pasal 177**

- (1) Pemerintah Kota menyediakan pedoman pembangunan bangunan gedung hunian rumah tinggal nir-rekayasa bagi masyarakat yang mendirikan rumah secara mandiri.
- (2) Pedoman pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan pokok untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal yang lebih aman terhadap gempa bumi, beban debu letusan gunung berapi, banjir, dan longsor.

#### **Bagian Keempat Pendataan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 178**

- (1) Pemerintah Kota melakukan pendataan bangunan gedung bersamaan dengan proses izin mendirikan bangunan gedung.

- (2) Pendataan bangunan gedung dilakukan berdasarkan data dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang telah disahkan.
- (3) Hasil pendataan bangunan gedung disusun merupakan sistem informasi bangunan gedung yang senantiasa di *up-date* (diperbarui) setiap hari.
- (4) Tata cara pendataan bangunan gedung mengikuti pedoman teknis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **Pasal 179**

- (1) Pemerintah Kota menyediakan pedoman pembangunan bangunan gedung hunian rumah tinggal nir-rekayasa bagi masyarakat yang mendirikan rumah secara mandiri.
- (2) Pedoman pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan pokok untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal yang lebih aman terhadap gempa bumi, beban debu letusan gunung berapi, banjir dan longsor.

### **Bagian Kelima Kewenangan Pemerintah Kota dalam Pengendalian Penyelenggaraan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 180**

- (1) Walikota dalam pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung dapat sewaktu-waktu melakukan peninjauan di lokasi pembangunan bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri atas dasar :
  - a. laporan masyarakat dan/atau media massa yang dapat dipertanggungjawabkan;
  - b. laporan dinas dari dinas;
  - c. terjadinya kegagalan konstruksi dan/atau kebakaran; dan
  - d. terjadinya bencana alam.
- (2) Peninjauan ke lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk :
  - a. memperoleh fakta adanya pelanggaran terhadap persyaratan administratif dan/atau persyaratan teknis; dan
  - b. bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung yang dinilai strategis bagi Kota dan memerlukan kordinasi khusus.
- (3) Walikota dapat mengenakan sanksi dan denda administratif atas pelanggaran terhadap ketentuan persyaratan administratif dan persyaratan teknis kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan.



- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai ketentuan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 181**

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

- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai inspeksi lapangan dan penilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Walikota.

## **BAB IX SANKSI DAN DENDA**

### **Pasal 182**

- (1) Walikota dapat mengenakan sanksi administratif dan/atau sanksi denda kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan pemenuhan fungsi dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Sanksi dan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan berdasarkan fakta di lapangan sesuai laporan hasil pemeriksaan.
- (3) Pengenaan sanksi administratif dan/atau sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberlakukan juga bagi pemilik/pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

### **Pasal 183**

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 182 ayat (1) dan ayat (2) meliputi pada tahap pembangunan dan/atau pemanfaatan berupa :
  - a. peringatan tertulis, jika pemilik melanggar ketentuan pasal-pasal dan ayat: Pasal 2, Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 24, Pasal 25, Pasal 26, Pasal 27, Pasal 28, Pasal 29, Pasal 30, Pasal 31, Pasal 32, Pasal 33, Pasal 34, Pasal 35, Pasal 36, Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39, Pasal 41, Pasal 42, Pasal 45, Pasal 46, Pasal 47, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 55, Pasal 65, Pasal 76, Pasal 82, Pasal 99, Pasal 109, Pasal 113, Pasal 119, Pasal 124, Pasal 127, Pasal 128, Pasal 129, Pasal 133, Pasal 137;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan, jika pemilik bangunan gedung tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender, dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada huruf a;
  - c. pembekuan IMB, jika pemilik bangunan gedung yang telah dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf b selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada huruf a;

- d. penghentian sementara atau tetap, pencabutan IMB, dan perintah pembongkaran bangunan gedung, jika pemilik bangunan gedung yang telah dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf c selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada huruf a.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberlakukan juga kepada pemilik dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.
  - (3) Sanksi denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 182 ayat (3) sebesar 1 % (satu per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang dimaksud, jika pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung terlambat melakukan perpanjangan SLF bangunan gedung.
  - (4) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberlakukan juga kepada pemilik dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

#### **Pasal 184**

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 6 ayat (2) huruf c mengenai kewajiban memiliki izin mendirikan bangunan gedung, dikenakan sanksi penghentian sementara pelaksanaan konstruksi sampai diperolehnya IMB.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki IMB dikenakan sanksi perintah pembongkaran.
- (3) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diberlakukan juga kepada pemilik dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

#### **Pasal 185**

- (1) Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 183 ayat (1) huruf d harus dilakukan oleh pemilik bangunan gedung dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, atau oleh Pemerintah Kota jika dalam waktu tersebut tidak dilakukan oleh pemilik.
- (2) Pemilik bangunan gedung dikenai denda administratif setinggi-tingginya 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan gedung tersebut berdasarkan berat-ringannya pelanggaran jika pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Kota.
- (3) Penetapan besarnya sanksi denda mendapat pertimbangan dari TABG.

- (4) Denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberlakukan juga kepada pemilik dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

## **BAB X KETENTUAN PIDANA**

### **Pasal 186**

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan dalam undang-undang di bidang bangunan gedung dan Peraturan Daerah ini :
- a. diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
  - b. diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya 15 % (lima belas per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup; dan
  - c. diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya 20 % (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (2) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hakim memperhatikan pertimbangan dari TABG.
- (3) Ancaman pidana dan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberlakukan juga kepada pemilik prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

### **Pasal 187**

- (1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam undang-undang di bidang bangunan gedung dan Peraturan Daerah ini sehingga tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda.
- (2) Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda setinggi-tingginya 1 % (satu per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
  - a. pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda setinggi-tingginya 2 % (dua per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup; dan

- b. pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda setinggi-tingginya 3 % (tiga per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (3) Ancaman pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberlakukan juga kepada pemilik prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

## **BAB XI PENYIDIKAN**

### **Pasal 188**

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Kota diberi kewenangan khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Dalam melakukan tugas penyidikan, pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang :
- a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran;
  - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
  - c. menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
  - d. melakukan penyitaan benda dan/atau surat;
  - e. memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - f. mendatangkan orang ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara; dan
  - g. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka dan keluarganya.

## **BAB XII KETENTUAN LAIN-LAIN**

### **Bagian Kesatu Prasarana Bangunan Gedung yang Berdiri Sendiri**

### **Pasal 189**

Penyelenggaraan prasarana bangunan gedung berupa konstruksi yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil meliputi menara telekomunikasi, menara/tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi, jembatan penyeberangan, *billboard/baliho*, dan gerbang kota wajib mengikuti persyaratan dan standar teknis konstruksi bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.

### **Pasal 190**

- (1) Pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi mengikuti peraturan perundang-undangan di bidang menara telekomunikasi meliputi persyaratan pembangunan dan pengelolaan menara, zona larangan pembangunan menara, tata cara penggunaan menara bersama, retribusi izin pembangunan menara, pengawasan dan pembangunan menara.
- (2) Persyaratan pembangunan dan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. penyedia menara merupakan penyelenggara telekomunikasi yang memiliki izin dari instansi yang berwenang, atau bukan penyelenggara telekomunikasi yang memiliki surat izin sebagai penyedia jasa konstruksi;
  - b. zona larangan pembangunan menara meliputi kawasan kota sesuai arahan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL yang tingkat kepadatan tinggi dan sedang, di atas rumah penduduk sebagian atau seluruh konstruksi menara, kawasan pusat Pemerintah Kota, lokasi kantor pemerintahan kecamatan dan pemerintahan kelurahan, kawasan istana, dan kawasan pariwisata;
  - c. tata cara penggunaan bersama menara meliputi penyediaan dokumen perjanjian tertulis bersama, surat pernyataan di atas materai mengenai batas waktu yang ditetapkan, kewajiban pemeliharaan dan perawatan, sertifikat laik fungsi, pengawasan dan pengamanan dan tanggung jawab atas risiko akibat keruntuhan seluruh atau sebagian konstruksi menara;
  - d. penetapan besarnya retribusi IMB menara telekomunikasi ditetapkan wajib mengikuti tata cara dan penghitungan retribusi IMB prasarana bangunan gedung; dan
  - e. pengawasan dan pembangunan menara telekomunikasi wajib mengikuti ketentuan sebagaimana dalam Pasal 124, pasal 125, dan Pasal 126.
- (3) Dalam perencanaan konstruksi menara, perencana harus melakukan :
  - a. analisis struktur untuk memeriksa respons struktur terhadap beban-beban yang mungkin bekerja selama umur kelayakan struktur termasuk beban tetap, beban sementara (angin, gempa bumi) dan beban khusus; dan

b. menentukan jenis, intensitas, dan cara bekerja beban dengan mengikuti Standar Nasional Indonesia (SNI) yang terkait.

- (4) Persyaratan teknis menara telekomunikasi harus mendapat persetujuan melalui IMB.

#### **Pasal 191**

- (1) Lokasi pembangunan menara/tiang saluran udara tegangan ekstra tinggi harus mengikuti RTRW.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi menara/tiang saluran udara tegangan ekstra tinggi harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam penyediaan listrik harus berkoordinasi dengan dinas.

#### **Pasal 192**

- (1) Lokasi pembangunan *billboard/baliho* dan papan reklame lainnya harus mengikuti RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi *billboard/baliho* dan papan reklame lainnya harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam penyediaan promosi harus berkoordinasi dengan Dinas.

#### **Pasal 193**

- (1) Lokasi pembangunan monumen/tugu, gerbang kota dan jembatan penyeberangan harus mengikuti RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi monumen/tugu, gerbang kota dan jembatan penyeberangan harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam penyediaan monumen/tugu, gerbang kota dan jembatan penyeberangan harus berkoordinasi dengan Dinas.

### **Bagian Kedua Perizinan**

#### **Pasal 194**

- (1) IMB prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri diterbitkan atas dasar permohonan IMB yang diajukan oleh pemohon dengan menyertakan rekomendasi dari instansi terkait.

- (2) Rehabilitasi/renovasi dan pelestarian/pemugaran prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dengan permohonan IMB.

#### **Pasal 195**

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi dan perpanjangan SLF prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dilakukan setiap 2 (dua) tahun.
- (2) Ketentuan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi prasarana bangunan yang berdiri sendiri mengikuti tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

### **BAB XIII KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 196**

- (1) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan dan telah memiliki IMB yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini izinnya dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dan belum memiliki IMB :
  - a. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri tidak di atas peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL dalam waktu selambat-lambatnya 5 (lima) tahun, kecuali hunian untuk rumah tinggal tunggal 10 (sepuluh) tahun sejak pemberitahuan penetapan RTRW, pemilik wajib menyesuaikan fungsi bangunan dengan peruntukan lokasinya;
  - b. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri di atas peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL dalam waktu selambat-lambatnya 5 (lima) tahun wajib melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi untuk memperoleh SLF bangunan gedung dan IMB;
  - c. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri di atas peruntukan yang dilarang termasuk jalur hijau, bantaran sungai, trotoar dan fungsi prasarana kota lainnya dalam waktu 1 (satu) tahun wajib dibongkar oleh pemilik; dan
  - d. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang harus dibongkar sebagaimana dimaksud pada huruf c dapat direlokasi ke peruntukan lokasi yang sesuai dengan fungsinya.



#### **Pasal 197**

- (1) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan dan dimanfaatkan sebelum peraturan daerah ini berlaku dan memiliki IMB berdasarkan Peraturan Daerah sebelumnya wajib memiliki SLF bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi untuk memperoleh SLF bangunan gedung.

#### **Pasal 198**

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, peraturan tentang penyelenggaraan bangunan gedung yang telah ada sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini tetap berlaku sampai diubah atau diatur kembali berdasarkan Peraturan Daerah ini.

### **BAB XIV KETENTUAN PENUTUP**

#### **Pasal 199**

- (1) Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu dapat ditetapkan peraturan bangunan gedung secara khusus oleh Walikota berdasarkan RTRW dengan tetap memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (2) Hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam peraturan daerah ini akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya.

#### **Pasal 200**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah Kota Tanjungpinang.

Ditetapkan di Tanjungpinang  
pada tanggal 15 Desember 2010  
**WALIKOTA TANJUNGPINANG,**

dto

**Hj. SURYATATI A. MANAN**

Diundangkan di Tanjungpinang  
pada tanggal 15 Desember 2010

**Pit. SEKRETARIS DAERAH  
KOTA TANJUNGPINANG,**

**dto**

**Drs. H. GATOT WINOTO, MT**  
Pembina Tk. I  
Nip. 19601002 199103 1 005

**LEMBARAN DAERAH KOTA TANJUNGPINANG TAHUN 2010 NOMOR 7**

DISALIN SESUAI DENGAN ASLINYA  
**KABAG HUKUM DAN HAM  
SETDAKO TANJUNGPINANG**

**HERMAN SUPRIJANTO, SH**  
PEMBINA

NIP. 19680124 199401 1 001

**PENJELASAN ATAS  
PERATURAN DAERAH KOTA TANJUNGPINANG  
NOMOR 7 TAHUN 2010  
TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG**

**I. UMUM**

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

Untuk mewujudkan bangunan gedung yang andal, fungsional, berjati diri, serta seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya, perlu dilakukan penataan dan pengaturan bangunan gedung. Upaya tersebut juga diharapkan dapat menjamin keselamatan masyarakat dan tercapainya tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib. Peraturan Daerah tentang bangunan gedung ini mengatur fungsi bangunan gedung dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, tim ahli bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung di daerah lokasi bencana, rumus penghitungan retribusi IMB, peran masyarakat, pembinaan, penyidikan, sanksi dan denda, dan ketentuan lainnya.

Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi asas manfaat, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya bagi kepentingan masyarakat secara luas dengan pertimbangan kemanusiaan dan keadilan.

Pengaturan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar bangunan gedung sejak didirikan telah ditetapkan fungsi dan klasifikasinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung, sehingga masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung dapat memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedungnya secara efektif dan efisien. Demikian juga apabila akan melakukan

perubahan fungsi, harus mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang ditetapkan untuk fungsi bangunan gedung yang baru. Hal ini dapat dicapai dengan adanya klasifikasi fungsi bangunan gedung yang harus dipenuhi, yang meliputi tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, tingkat zonasi gempa, tingkat kepadatan lokasi, tingkat ketinggian bangunan gedung, dan pihak yang memiliki (kepemilikan).

Pengaturan persyaratan administratif dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci mengenai dokumen yang dibutuhkan bagi setiap bangunan gedung dimulai sejak mendirikan bangunan gedung meliputi kejelasan status hak atas tanah, IMB dan dokumen kepemilikan bangunan gedung yang menjadi jaminan kepastian hukum bagi pemilik bangunan gedung. Kejelasan status hak atas tanah menjadi penting karena undang-undang memberi peluang pemilikan bangunan gedung dapat berbeda dengan pemilikan tanah dengan mengadakan perjanjian tertulis pemanfaatan tanah. Dengan demikian diharapkan tidak terjadi masalah dalam pengadaan tanah yang menimbulkan pertentangan, tetapi masyarakat pemilik tanah dapat menikmati peningkatan kesejahteraan atas pemanfaatan tanahnya.

Pengaturan persyaratan teknis dalam peraturan daerah ini dimaksudkan agar setiap bangunan gedung yang didirikan telah memenuhi persyaratan tata bangunan yang meliputi pertama adalah persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, persyaratan arsitektur bangunan gedung, persyaratan pengendalian dampak lingkungan dan persyaratan RTBL, dan kedua adalah persyaratan keandalan bangunan gedung yang meliputi persyaratan keselamatan, persyaratan kesehatan, persyaratan kenyamanan dan persyaratan kemudahan.

Persyaratan ini menjadi sangat penting mengingat banyaknya ragam bencana alam yang potensial di wilayah kepulauan Indonesia dan bencana yang diakibatkan perbuatan manusia. Disadari bahwa bencana alam seperti gempa bumi, tsunami, letusan gunung berapi, tanah longsor, banjir dan angin yang sebagai gejala alam akan dapat terjadi secara berulang. Oleh karena itu upaya yang dapat dilakukan adalah mendirikan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan teknis di lokasi yang diatur berdasarkan penataan ruang yang berbasis mitigasi bencana sebagaimana disebut di bagian depan.

Peraturan Daerah ini juga mengatur persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung adat, bangunan gedung darurat dan semi permanen, dan bangunan gedung di lokasi bencana alam sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang pengaturannya diserahkan kepada daerah. Pengaturan ini disesuaikan dengan kondisi fisik, geografi, ekonomi, sosial dan budaya di Kota Tanjungpinang khususnya dan Provinsi Kepulauan Riau pada umumnya. Pengaturan persyaratan administratif dan persyaratan teknis dalam hal ini didasarkan pada kebijakan

pemberdayaan masyarakat yang dapat diwujudkan secara bertahap dalam waktu yang cukup, agar masyarakat merasa aman dan dilindungi hukum.

Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar setiap orang atau badan melaksanakan pembangunan bangunan gedung dengan memahami hak dan kewajibannya seperti pengurusan IMB dengan kelengkapan dokumen sebelum mendirikan bangunan, namun di lain pihak mendapat pelayan prima dari pemerintah kota. Demikian juga pengurusan SLF, pemeriksaan serta pemeliharaan dan/atau perawatan bangunan gedung adalah untuk menjamin keselamatan bangunan gedung dan penghuninya.

Pengaturan pelestarian bangunan gedung menjadi penting untuk mencegah hilangnya aset Kota Tanjungpinang yang merupakan warisan sejarah dan budaya agar jatidiri kota tetap terjaga sebagai bagian dari perjalanan sejarah Indonesia. Sebagai ibukota Provinsi Kepulauan Riau, Kota Tanjungpinang menjadi pintu gerbang yang menuju kota modern namun tetap memelihara nuansa yang tercatat dalam sejarah masa lalu.

Pembangunan gedung yang akan pesat di masa mendatang untuk mendukung fungsi Kota Tanjungpinang dengan fungsi, kompleksitas dan perkembangan teknologi dalam pelaksanaan konstruksi bangunan gedung menuntut kinerja pemerintah kota untuk melayani pengaturan pembangunan bangunan gedung. Oleh karena itu pembentukan Tim Ahli Bangunan Gedung sangat penting untuk membantu pemerintah kota untuk dapat menetapkan kelayakan dokumen rencana teknis untuk menjamin keselamatan bangunan gedung dan masyarakat, mengingat adanya potensi bencana baik oleh perbuatan manusia berupa kebakaran, maupun akibat gejala alam seperti gempa bumi, tsunami, tanah longsor, banjir serta bencana lainnya.

Peran masyarakat dewasa ini semakin penting sebagai wadah masyarakat dalam menyampaikan pendapat, termasuk untuk mewujudkan good governance. Oleh karena itu Peraturan Daerah ini mengatur prinsip pewadahan penyampaian peran masyarakat agar dapat berlangsung sebaik-baiknya dan diselesaikan dengan kesepakatan di antara semua pihak.

Untuk mencapai tujuan pengaturan sebagaimana dimaksud, Pemerintah Kota Tanjungpinang melakukan pembinaan bagi aparat, masyarakat penyedia jasa, masyarakat pada umumnya terutama masyarakat kalangan kurang mampu melalui berbagai cara yang sesuai agar dapat mencapai sasaran. Pembinaan dilakukan secara terus menerus yang dapat dilakukan dengan mitra yang terkait dengan bangunan gedung seperti asosiasi dan masyarakat ahli.

Dalam upaya penegakan hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, sanksi dan denda dalam peraturan daerah ini mengikuti ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang akan

dikenakan kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi dan tahap pemanfaatan. Tim Ahli Bangunan Gedung dapat diminta sebagai saksi ahli untuk memberi pertimbangan dalam sidang pengadilan perkara di bidang bangunan gedung untuk menghasilkan putusan yang adil.

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan di Kota Tanjungpinang, sehingga dapat terlaksana pengaturan dan penataan bangunan gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya, yang dalam pelaksanaannya, Peraturan daerah tentang bangunan gedung ini saling terkait dengan peraturan daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota, dan Peraturan Daerah tentang retribusi IMB, dan Peraturan Daerah lainnya yang relevan sebagai acuan.

## **II. PASAL DEMI PASAL**

### **Pasal 1**

Cukup jelas

### **Pasal 2**

#### **Ayat (1)**

Fungsi bangunan gedung merupakan ketentuan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.

#### **Ayat (2)**

Bangunan gedung fungsi hunian tunggal misalnya adalah rumah tinggal tunggal; hunian jamak misalnya rumah deret, rumah susun; hunian sementara misalnya asrama, motel, hostel; hunian campuran misalnya rumah toko, rumah kantor.

Rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana dalam ketentuan ini adalah rumah tinggal tidak bertingkat dengan total luas lantai maksimal 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) dan total luas tanah maksimal 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi).

Rumah deret sederhana adalah rumah deret yang terdiri lebih dari dua unit hunian tidak bertingkat yang konstruksinya sederhana dan menyatu satu sama lain.

#### **Ayat (3)**

Cukup jelas

#### **Ayat (4)**

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Penetapan bangunan gedung dengan fungsi khusus oleh Menteri dilakukan berdasarkan kriteria bangunan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional seperti: Istana Kepresidenan, gedung kedutaan besar RI, dan sejenisnya, dan/atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi. Menteri menetapkan penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus dengan mempertimbangkan usulan dari instansi berwenang terkait.

Ayat (7)

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

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

Ayat (8)

Cukup jelas

### Pasal 3

Ayat (1)

Prasarana bangunan gedung merupakan pelengkap untuk berfungsinya bangunan gedung seperti ruang mesin pengkondisian udara (AC), *power house* atau gardu listrik, perkerasan halaman, *reservoir* air di bawah tanah atau *water tower* atau menara.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Permohonan IMB prasarana bangunan gedung dapat diajukan lebih dahulu jika mendesak untuk kepentingan pengamanan lokasi atau terhadap keselamatan lingkungan seperti tanggul/*retaining wall* agar tidak terjadi tanah longsor.

Ayat (4)

Cukup jelas

#### Pasal 4

##### Ayat (1)

Klasifikasi bangunan gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi bangunan gedung, agar dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang harus diterapkan. Dengan ditetapkannya fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang akan dibangun, maka pemenuhan persyaratan administratif dan teknisnya dapat lebih efektif dan efisien.

##### Ayat (2)

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

##### Ayat (3)

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

##### Ayat (4)

Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran tinggi adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, dan disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi. Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran sedang adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang. Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran rendah adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan



bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah.

Ayat (5)

Zonasi gempa yang ada di Indonesia berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa terdiri dari Zona I sampai dengan Zona VI, atau yang ditetapkan dalam pedoman/standar teknis.

Ayat (6)

Lokasi padat pada umumnya lokasi yang terletak di daerah perdagangan/pusat kota, lokasi sedang pada umumnya terletak di daerah permukiman, sedangkan lokasi renggang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan.

Ayat (7)

Penetapan klasifikasi ketinggian didasarkan pada jumlah lantai bangunan gedung, yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian: bangunan rendah (jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai bangunan gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai), dan bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).

Ayat (8)

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

Ayat (9)

Cukup jelas

Ayat (10)

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pengusulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dicantumkan dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung. Dalam hal pemilik bangunan gedung berbeda dengan pemilik tanah, maka dalam permohonan izin mendirikan

bangunan gedung harus ada persetujuan pemilik tanah. Usulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung.

Ayat (3)

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

Perubahan klasifikasi misalnya dari bangunan gedung milik negara menjadi bangunan gedung milik badan usaha, atau bangunan gedung semi permanen menjadi bangunan gedung permanen.

Ayat (4)

Perubahan fungsi dan klasifikasi misalnya bangunan gedung hunian semi permanen menjadi bangunan gedung usaha permanen.

Ayat (5)

Perubahan dari satu fungsi dan/atau klasifikasi ke fungsi dan/atau klasifikasi yang lain akan menyebabkan perubahan persyaratan yang harus dipenuhi, karena sebagai contoh persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi semi permanen; atau persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung fungsi usaha (misalnya toko) klasifikasi permanen. Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses izin mendirikan bangunan gedung baru.

Sedangkan untuk perubahan klasifikasi dalam fungsi yang sama (misalnya dari fungsi hunian semi permanen menjadi hunian permanen) dapat dilakukan dengan revisi/perubahan pada izin mendirikan bangunan gedung yang telah ada.

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a.

Status hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk, dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil. Izin pemanfaatan pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

Huruf b.

Status kepemilikan bangunan gedung merupakan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.

Huruf c.

Izin mendirikan bangunan (IMB) adalah surat bukti dari Pemerintah Kota bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Kota.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

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

- Ayat (5) Cukup jelas
- Ayat (6) Cukup jelas
- Ayat (7) Cukup jelas

Pasal 8

- Ayat (1) Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung fungsi khusus diterbitkan oleh Pemerintah, dalam hal ini Departemen Pekerjaan Umum.
- Ayat (2) Cukup jelas
- Ayat (3) Cukup jelas
- Ayat (4) Cukup jelas
- Ayat (5) Cukup jelas
- Ayat (6) Cukup jelas
- Ayat (7) Cukup jelas

Pasal 9

- Ayat (1) Izin mendirikan bangunan gedung fungsi khusus diterbitkan oleh Menteri Pekerjaan Umum setelah berkoordinasi dengan Walikota.
- Ayat (2) Cukup jelas
- Ayat (3) Cukup jelas
- Ayat (4) Cukup jelas
- Ayat (5) Cukup jelas
- Ayat (6) Cukup jelas

Pasal 10

- Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Mempertimbangkan nilai sosial budaya dimaksudkan agar perencanaan bangunan gedung dapat menampilkan jatidiri arsitektur bangunan gedung yang hidup dalam budaya dan sejarah kota Tanjungpinang. Terutama arsitektur melayu.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Dalam hal lokasi bangunan gedung yang direncanakan belum memiliki RDTR, dan/atau RTBL, Walikota dengan pertimbangan TABG dapat memberikan persetujuan mendirikan bangunan gedung sebagai IMB-sementara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang setiap 10 (sepuluh) tahun.

Setelah penetapan RDTR dan/atau RTBL, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai harus dilakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak pemberitahuan penetapan RDTRKP dan/atau RTBL oleh pemerintah kota.

Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTR dan/atau RTBL, pemilik bangunan gedung harus melakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak pemberitahuan penetapan RTRW oleh pemerintah kota.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Kriteria tertentu bangunan gedung fungsi khusus yang dapat dibangun di luar kawasan strategis adalah memiliki kriteria fungsi untuk pelayanan masyarakat dan lokasinya perlu berada di

radius pelayanan tertentu.mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan. Contoh: untuk pelayanan keamanan, pelayanan kesehatan. Bangunan gedung untuk pelayanan keamanan seperti pos polisi , untuk pelayanan kesehatan dapat berupa laboratorium.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Dalam hal pemilik bangunan gedung sebagai pemilik tanah memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum seperti taman, prasarana/sarana publik lainnya, kepadanya dapat diberikan kompensasi/insentif oleh Pemerintah Kota.

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

Ketinggian bangunan gedung dapat dikonversi pada jumlah lantai bangunan gedung yaitu ketinggian rendah adalah sampai dengan 4 (empat) lantai, sedang adalah 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan) lantai, dan tinggi adalah di atas 8 (delapan) lantai. Jumlah lantai *basement* tidak dihitung untuk kategori ketinggian bangunan gedung.

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

Pasal 19  
Cukup jelas

Pasal 20  
Cukup jelas

Pasal 21  
Cukup jelas

Pasal 22  
Cukup jelas

Pasal 23  
Cukup jelas

Pasal 24  
Cukup jelas

Pasal 25  
Cukup jelas

Pasal 26  
Cukup jelas

Pasal 27  
Cukup jelas

Pasal 28  
Cukup jelas

Pasal 29  
Cukup jelas

Pasal 30  
Cukup jelas

Pasal 31  
Cukup jelas

Pasal 32  
Cukup jelas

Pasal 33  
Cukup jelas

Pasal 34  
Cukup jelas

Pasal 35  
Cukup jelas

Pasal 36  
Cukup jelas

Pasal 37  
Cukup jelas

Pasal 38  
Cukup jelas

Pasal 39  
Cukup jelas

Pasal 40  
Cukup jelas

Pasal 41  
Cukup jelas

Pasal 42  
Cukup jelas

Pasal 43  
Cukup jelas

Pasal 44  
Cukup jelas

Pasal 45  
Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

Ayat (4)  
Cukup jelas

Ayat (5)  
Cukup jelas

Ayat (6)  
Kriteria bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan tentang lingkungan hidup yang berlaku.

Ayat (7)  
Cukup jelas

Ayat (8)  
Cukup jelas

Ayat (9)  
Cukup jelas

Ayat (10)  
Cukup jelas

Pasal 46  
Cukup jelas



Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Cukup jelas

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

Ayat (1)

Persyaratan kemampuan untuk mendukung beban muatan dimaksudkan agar bangunan gedung yang rusak tidak runtuh rata ke tanah tetapi masih memberi ruang sehingga memungkinkan evakuasi penghuni/pengunjung untuk menyelamatkan diri.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 52

Cukup jelas

Pasal 53

Cukup jelas

Pasal 54

Cukup jelas

Pasal 55

Ayat (1)

Bangunan gedung yang disyaratkan membentuk unit manajemen pengamanan kebakaran adalah bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu lahan yang sama dengan: penghuni lebih dari 500 (lima ratus) orang; luas lantai lebih dari 5.000 (lima ribu) m<sup>2</sup>; tinggi bangunan gedung lebih dari 8 (delapan) lantai.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

- Ayat (6)  
Cukup jelas
- Ayat (7)  
Cukup jelas
- Ayat (8)  
Cukup jelas
- Pasal 56  
Cukup jelas
- Pasal 57  
Cukup jelas
- Pasal 58  
Cukup jelas
- Pasal 59  
Cukup jelas
- Pasal 60  
Cukup jelas
- Pasal 61  
Cukup jelas
- Pasal 62  
Cukup jelas
- Pasal 63  
Cukup jelas
- Pasal 64  
Cukup jelas
- Pasal 65  
Cukup jelas
- Pasal 66  
Cukup jelas
- Pasal 67  
Ayat (1)  
Perencanaan pembuangan air kotor pada bangunan gedung baru, atau kelompok bangunan gedung baru, tidak diperbolehkan mengganggu sistem yang telah ada dan berfungsi normal di lingkungan. Jika dalam penghitungan debit tidak mungkin diintegrasikan ke sistem yang telah ada, pemilik bangunan gedung harus mengajukan rencana sistem yang dapat disetujui oleh Pemerintah Kota.
- Ayat (2)  
Cukup jelas
- Pasal 68  
Cukup jelas

Pasal 69

Cukup jelas

Pasal 70

Ayat (1)

Pemilik/pengguna bangunan gedung sejauh mungkin dapat mengurangi volume sampah dengan prinsip 3R (*reduce, reuse dan recycle*).

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 71

Cukup jelas

Pasal 72

Cukup jelas

Pasal 73

Cukup jelas

Pasal 74

Ayat (1)

Tingkat iluminasi atau tingkat pencahayaan pada suatu ruangan pada umumnya didefinisikan sebagai tingkat pencahayaan rata-rata pada bidang kerja yaitu bidang horizontal imajiner setinggi 0,75 m di atas lantai setiap ruang.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Cukup jelas

Ayat (10)

Cukup jelas

Pasal 75

Cukup jelas

Pasal 76

Cukup jelas

Pasal 77

Cukup jelas

Pasal 78

Cukup jelas

Pasal 79

Cukup jelas

Pasal 80

Cukup jelas

Pasal 81

Cukup jelas

Pasal 82

Cukup jelas

Pasal 83

Ayat (1)

Huruf a.

Pada prinsipnya kebutuhan ruang untuk gerak manusia (sirkulasi) rata-rata adalah 20 % dari ruang efektif.

huruf b.

Ukuran lebar anak tangga yang memenuhi persyaratan kenyamanan adalah sekitar 29 -30 cm, sedangkan ukuran tinggi anak tangga sekitar 16-17,5 cm.

huruf c.

Cukup jelas

huruf d.

Cukup jelas

huruf e

Cukup jelas

huruf f

*Railing/balustrade* tangga dan pengaman lainnya harus dapat menjamin keselamatan terutama anak-anak pada dinding kaca, balkon, dan tangga dengan tinggi dan kerapatan materialnya..

Ayat (2)

Cukup jelas

- Ayat (3) Cukup jelas
- Ayat (4) Cukup jelas
- Ayat (5) Cukup jelas
- Pasal 84 Cukup jelas
- Pasal 85 Cukup jelas
- Pasal 86
- Ayat (1) Cukup jelas
- Ayat (2)
- huruf a.
- Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran yang diakibatkan oleh kegiatan dan/atau penggunaan peralatan dapat direncanakan dengan sistem peredam getaran, baik melalui pemilihan sistem konstruksi, pemilihan dan penggunaan bahan bangunan, maupun dengan pemisahan.
- huruf b.
- Alat transportasi yang dimaksud dapat berupa kereta api/rel dan pesawat terbang. Peralatan produksi dapat berupa mesin-mesin pabrik/bengkel.
- Ayat (3) Cukup jelas
- Ayat (4) Cukup jelas
- Ayat (5) Cukup jelas
- Ayat (6) Cukup jelas
- Pasal 87 Cukup jelas
- Pasal 88 Cukup jelas
- Pasal 89 Cukup jelas
- Pasal 90 Cukup jelas

Pasal 91

Cukup jelas

Pasal 92

Cukup jelas

Pasal 93

Cukup jelas

Pasal 94

Cukup jelas

Pasal 95

Cukup jelas

Pasal 96

Cukup jelas

Pasal 97

Cukup jelas

Pasal 98

Cukup jelas

Pasal 99

Ayat (1)

Pada prinsipnya bangunan gedung lama dan/atau adat memiliki kelengkapan persyaratan administratif yang sederhana, namun jika tidak ada, pemerintah kota dapat memberi kesempatan untuk mengurus pembuatan dokumen untuk kekuatan hukum bangunan gedung tersebut.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 100

Cukup jelas

Pasal 101

Cukup jelas

Pasal 102

Ayat (1)

Bangunan gedung semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun. Dengan demikian konstruksi bangunan gedung dibuat bersifat semi permanen dengan bahan bangunan yang sesuai, namun dapat ditingkatkan menjadi permanen.

- Ayat (2)  
Cukup jelas
- Ayat (3)  
Cukup jelas
- Pasal 103
- Ayat (1)  
Bangunan gedung darurat atau sementara adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun. Bangunan gedung darurat dapat didirikan di lokasi yang peruntukannya sementara karena dimaksudkan untuk menjaga kelangsungan kegiatan untuk nantinya dipulihkan atau dibongkar. Contoh: bangunan kios sementara didirikan di jalan kompleks pertokoan atau pasar untuk pembangunan baru atau renovasi bangunan gedung yang tidak memenuhi persyaratan, atau karena kebutuhan ruang yang meningkat. Oleh karena itu konstruksinya dibuat bersifat tidak permanen dengan bahan bangunan yang tidak bertahan lama tingkat keawetannya.
- Ayat (2)  
Cukup jelas
- Ayat (3)  
Cukup jelas
- Pasal 104
- Ayat (1)
- huruf a.  
Umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun adalah sebagai perkiraan konstruksi dapat bertahan mencapai 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun jika tidak ada bencana yang mempengaruhinya.
- huruf b  
Cukup jelas
- huruf c  
Masa pemanfaatan maksimum 3 (tiga) tahun adalah waktu penggunaan sementara jangka menengah yang ditetapkan dalam penerbitan IMB. Contoh: untuk penerbitan IMB bangunan gedung anjungan pameran yang berlangsung sampai dengan 3 (tiga) bulan walaupun dengan bahan bangunan berkualitas permanen seperti baja. Direksi *keet* dapat juga

dibangun dengan bahan bangunan untuk konstruksi permanen untuk proyek *multiyears*.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 105

Ayat (1)

Bangunan gedung darurat atau sementara adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun. Bangunan gedung darurat dapat didirikan di lokasi yang peruntukannya sementara karena dimaksudkan untuk menjaga kelangsungan kegiatan untuk nantinya dipulihkan atau dibongkar. Contoh: bangunan kios sementara didirikan di jalan kompleks pertokoan atau pasar untuk pembangunan baru atau renovasi bangunan gedung yang tidak memenuhi persyaratan, atau karena kebutuhan ruang yang meningkat. Oleh karena itu konstruksinya dibuat bersifat tidak permanen dengan bahan bangunan yang tidak bertahan lama tingkat keawetannya.

huruf a

Umur layanan 3 (tiga) tahun sampai dengan 5 (lima) tahun adalah sebagai perkiraan konstruksi dapat bertahan mencapai 3 (tiga) sampai dengan 5 (lima) tahun jika tidak ada bencana yang mempengaruhinya.

huruf b

Cukup jelas

huruf c

Masa pemanfaatan maksimum 6 (enam) bulan adalah waktu penggunaan sementara jangka pendek yang ditetapkan dalam penerbitan IMB. Contoh: untuk penerbitan IMB bangunan gedung direksi *keet* dan gudang proyek yang dibangun dengan bahan bangunan yang tidak permanen.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 106

Cukup jelas

Pasal 107

Cukup Jelas

Pasal 108



Ayat (1)

Zona gempa merupakan mikro zonasi berdasarkan percepatan batuan dasar yang dihitung untuk setiap kawasan tertentu merupakan dasar untuk penghitungan konstruksi yang lebih akurat terhadap gempa bumi dengan satuan gravitasi (g). Setiap kawasan dapat mencakup beberapa besaran g berdasarkan perbedaan struktur lapisan batuan yang ada di lapisan tanah di wilayahnya. Atau sebaliknya satu besaran g dapat meliputi beberapa kawasan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 109

Cukup jelas

Pasal 110

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Pemerintah Kota menyediakan dokumen rencana teknis bangunan gedung hunian rumah prototip atau rumah sehat yang telah disahkan oleh Walikota.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 111

Cukup jelas

Pasal 112

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Untuk bangunan gedung yang diharapkan menunjukkan jatidiri arsitektur lokal, pemberi tugas selayaknya sudah menetapkan sebagai persyaratan dalam kerangka acuan kerja penugasan kepada penyedia jasa perencanaan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 113

Cukup jelas

Pasal 114

Cukup jelas

Pasal 115

Cukup jelas

Pasal 116

Cukup jelas

Pasal 117

Cukup jelas

Pasal 118

Cukup jelas

Pasal 119

Cukup jelas

Pasal 120

Cukup jelas

Pasal 121

Ayat (1)

Mempertimbangkan klasifikasi fungsi secara proporsional dimaksudkan untuk mewujudkan asas keadilan yaitu dari bangunan gedung keagamaan yang tidak dikenakan retribusi IMB atau indeks fungsi "0" (nol), bangunan gedung yang non-komersil seperti bangunan gedung hunian rumah tinggal, semi komersil seperti bangunan gedung kantor pemerintah kota untuk pengelola parkir, hingga bangunan gedung komersil berupa bangunan atau kelompok bangunan gedung dengan fungsi ganda/campuran seperti *mall* dengan indeks fungsi tertinggi "4" (empat) . Oleh karena itu indeks tersusun bergradasi.

Ayat (2)

huruf a.

Tarif dasar retribusi IMB bangunan gedung ditetapkan hanya 1 (satu) tarif dasar, karena indeks terintegrasi

dalam rumus penghitungan besarnya retribusi IMB telah mengakomodasikan faktor-faktor aspek teknis yang menentukan sesuai dengan klasifikasi fungsi bangunan gedung. Aspek teknis tersebut meliputi tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, tingkat zonasi gempa, tingkat kepadatan bangunan gedung di lokasi, tingkat ketinggian atau jumlah lapis bangunan gedung, dan kepemilikan bangunan gedung.

huruf b.

Tarif dasar retribusi IMB prasarana bangunan gedung ditetapkan untuk setiap jenis prasarana bangunan gedung yang ditetapkan dengan terlebih dahulu menghitung suatu acuan sebagai standar untuk satuan volume/luas/panjang/unit masing-masing prasarana bangunan gedung. Untuk prasarana bangunan gedung yang melebihi ukuran satuan standar tersebut dihitung secara proporsional.

Ayat (3)

Tingkat penggunaan jasa adalah besar kecilnya upaya yang dilakukan oleh aparat pemerintah kota dalam proses penerbitan IMB antara lain pemeriksaan dokumen administratif, peninjauan ke lapangan, pemeriksaan dokumen rencana teknis terhadap KDB, KLB, KDH, KTB, garis sempadan bangunan gedung, dan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 122

Cukup jelas

Pasal 123

Ayat (1)

Harga satuan (tarif dasar) retribusi IMB tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini. Rumus yang ditetapkan dalam peraturan daerah ini disusun berdasarkan aspek teknis yang signifikan dalam penghitungan retribusi IMB akan dirinci lebih lanjut dalam Peraturan Daerah tentang retribusi IMB.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 124  
Cukup jelas

Pasal 125  
Cukup jelas

Pasal 126  
Cukup jelas

Pasal 127  
Cukup jelas

Pasal 128  
Cukup jelas

Pasal 129  
Cukup jelas

Pasal 130  
Cukup jelas

Pasal 131  
Cukup jelas

Pasal 132  
Cukup jelas

Pasal 133  
Cukup jelas

Pasal 134  
Cukup jelas

Pasal 135  
Cukup jelas

Pasal 136  
Cukup jelas

Pasal 137  
Cukup jelas

Pasal 138  
Cukup jelas

Pasal 139  
Cukup jelas

Pasal 140  
Cukup jelas

Pasal 141  
Cukup jelas

Pasal 142  
Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

Ayat (4)  
Cukup jelas

Ayat (5)  
Pertimbangan keamanan dan keselamatan dimaksudkan terhadap kemungkinan risiko yang timbul akibat kegiatan pembongkaran bangunan gedung yang berakibat pada keselamatan masyarakat dan kerusakan lingkungan fisiknya. Oleh karena itu pemilik bangunan gedung dapat mengikuti program pertanggunggaran.

Pasal 143

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
huruf a.  
Gambar rencana pembongkaran termasuk konsep strategi pembongkaran sebagai acuan dalam proses pembongkaran.

huruf b.  
Cukup jelas.

huruf c.  
Rencana kerja dan syarat-syarat pembongkaran termasuk jadwal dan metode serta tahapan pembongkaran.

huruf d.  
Cukup jelas.

huruf e.  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas

Ayat (5)  
Cukup jelas

Pasal 144

Cukup jelas

Pasal 145

Ayat (1)  
Melarang mendirikan bangunan gedung untuk sementara dimaksudkan untuk melindungi masyarakat terhadap

kemungkinan kondisi geografi yang tidak stabil dan dapat menimbulkan bencana kembali. Bangunan gedung yang dibangun kembali harus mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan dalam peraturan daerah ini dan peraturan, pedoman dan standar yang berlaku. Bangunan gedung hunian rumah tinggal masyarakat yang tergolong konstruksi nir-rekayasa harus mengikuti persyaratan pokok (*key requirement*) yang disediakan oleh pemerintah kota, atau pedoman yang ditetapkan oleh Departemen Pekerjaan Umum.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 146

Ayat (1)

Pengawasan, pemeliharaan dan perawatan yang ekstra pada bangunan gedung sekolah, bangunan gedung fasilitas olah raga, dan bangunan gedung rumah sakit dilakukan dengan keterlibatan instansi terkait dan masyarakat dalam kontribusi yang dapat memaksimalkan pemenuhan persyaratan teknis dalam pelaksanaan konstruksi, pemeliharaan dan perawatan yang terjadwal dan teratur.

Ayat (2)

Sebagai fungsi hunian bagi masyarakat yang mengalami bencana, pemerintah kota mengupayakan pemenuhan hunian darurat yang sehat agar tidak timbul wabah penyakit seperti muntaber, inspeksi saluran pernafasan atas (ISPA), demam berdarah *dengue* (DBD) dan/atau penyakit lainnya.

Ayat (3)

Rumah yang dibangun dengan bantuan dari pihak-pihak donatur dan/atau LSM dapat dibangun setelah terlebih dahulu berkoordinasi dengan Pemerintah Kota mengenai persyaratan teknis.

Pasal 147

Ayat (1)

Dokumen rencana teknis prototip, bangunan gedung hunian rumah sederhana dan rumah sederhana sehat diberikan secara gratis kepada yang membutuhkan baik dalam keadaan normal maupun pasca bencana untuk meringankan beban mendirikan

bangunan rumahnya dengan cepat dan tanpa biaya perencanaan.

- Ayat (2) Cukup jelas
- Ayat (3) Cukup jelas
- Ayat (4) Cukup jelas

Pasal 148

- Ayat (1) Pelayanan penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi dan rekonstruksi diselenggarakan secara khusus sejauh lokasi peruntukan secara teknis dinyatakan aman dan letaknya sesuai dengan RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- Ayat (2) Cukup jelas

Pasal 149

Cukup jelas

Pasal 150

Cukup jelas

Pasal 151

Cukup jelas

Pasal 152

Cukup jelas

Pasal 153

Cukup jelas

Pasal 154

Cukup jelas

Pasal 155

Cukup jelas

Pasal 156

Cukup jelas

Pasal 157

- Ayat (1) Cukup jelas
- Ayat (2) Cukup jelas
- Ayat (3) Cukup jelas

- Ayat (4)  
Cukup jelas
- Ayat (5)  
Cukup jelas
- Ayat (6)  
Cukup jelas
- Ayat (7)  
Dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sejak Peraturan Daerah ini disahkan, TABG sudah harus dibentuk.
- Ayat (8)  
TABG secara operasional membantu dinas, sehingga untuk efektivitas dan efisiensi, kantor sekretariat TABG dan ruang kerja TABG berada di kompleks kantor dinas.
- Ayat (9)  
Cukup jelas
- Pasal 158  
Cukup jelas
- Pasal 159  
Ayat (1)  
Pemerintah Kota mengalokasikan besarnya anggaran sesuai dengan perkembangan jumlah anggota TABG dari tahun ke tahun, dengan minimal 3 (tiga) anggota dari unsur keahlian dan sejumlah anggota dari unsur pemerintahan yang terkait meliputi Pemerintah Kota, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah sesuai dengan bidang tugas yang terkait.
- Ayat (2)  
Cukup jelas
- Pasal 160  
Ayat (1)  
Proses penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan (perencanaan dan pelaksanaan), pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
- Ayat (2)  
Pemantauan yang tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung adalah dengan pendekatan melalui instansi teknis kepada pemilik dan/atau pengguna terkait dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- Ayat (3)  
Mencegah perbuatan kelompok dilakukan dengan melaporkan kepada pihak berwenang apabila tidak dapat dilakukan secara



persuasif, dan terutama telah menjurus ke tindakan kriminal yang akan diproses secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung seperti merusak bangunan gedung, memindahkan dan/atau menghilangkan peralatan dan perlengkapan bangunan gedung. Mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung seperti menghambat jalan masuk ke lokasi dan/atau meletakkan benda-benda yang dapat membahayakan keselamatan manusia dan lingkungan.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 161

Cukup jelas

Pasal 162

Ayat (1)

Masyarakat menyampaikan pendapat dan pertimbangan sebagai refleksi dari turut memiliki dan memelihara lingkungan terhadap kemungkinan dampak penting yang timbul.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 163

Ayat (1)

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan apabila dari hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah terjadi dampak yang mengganggu/merugikan yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan. Oleh karena itu perencanaan yang disusun seharusnya terlebih dahulu mengkaji aspek-aspek terkait dan pengatuh yang mungkin terjadi. Contoh: pembangunan *mall* sudah harus menganalisis antara lain kemungkinan kemacetan lalu lintas, akses, ruang parkir dan drainase.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 164

Cukup jelas

Pasal 165

Cukup jelas

Pasal 166

Cukup jelas

Pasal 167

Cukup jelas

Pasal 168

Cukup jelas

Pasal 169

Cukup jelas

Pasal 170

Cukup jelas

Pasal 171

Cukup jelas

Pasal 172

Cukup jelas

Pasal 173

Cukup jelas

Pasal 174

Cukup jelas

Pasal 175

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Meningkatkan daya saing dimaksudkan untuk menghasilkan kualitas, kuantitas dan waktu pelaksanaan yang tepat.

Pasal 176

Cukup jelas

Pasal 177

Cukup jelas

Pasal 178

Cukup jelas

Pasal 179

Cukup jelas

Pasal 180

Cukup jelas

Pasal 181

Ayat (1)

Pemeriksaan dan penilikan oleh petugas inspeksi lapangan (penilik) ditujukan pada pemeriksaan untuk menjaga tertib pelaksanaan konstruksi.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

Ayat (4)  
Cukup jelas

Ayat (5)  
Cukup jelas

Pasal 182  
Cukup jelas

Pasal 183  
Cukup jelas

Pasal 184  
Ayat (1)  
Apabila kemudian diberikan IMB, dan bangunan gedung yang sedang dibangun tidak sesuai dengan IMB yang diberikan, pemilik bangunan gedung diharuskan untuk menyesuaikan.

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

Pasal 185  
Cukup jelas

Pasal 186  
Cukup jelas

Pasal 187  
Cukup jelas

Pasal 188  
Cukup jelas

Pasal 189  
Cukup jelas

Pasal 190  
Cukup jelas

Pasal 191  
Cukup jelas

Pasal 192  
Cukup jelas

Pasal 193  
Cukup jelas

Pasal 194  
Cukup jelas

Pasal 195  
Cukup jelas

Pasal 196

Cukup jelas

Pasal 197

Cukup jelas

Pasal 198

Cukup jelas

Pasal 199

Kawasan-kawasan tertentu adalah kawasan-kawasan yang dimaksudkan untuk *event* (peristiwa) kegiatan lingkup internasional yang dapat menjadi tempat kegiatan budaya dan seni, prestasi dan ekonomi.

Pasal 200

Cukup jelas

**TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA TANJUNGPINANG TAHUN 2010  
NOMOR 8**

**TABEL KOMPONEN RETRIBUSI UNTUK PENGHITUNGAN BESARNYA RETRIBUSI IMB**

NO.	JENIS RETRIBUSI	PENGHITUNGAN BESARNYA RETRIBUSI
1.	Retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung	
	a. Bangunan Gedung	
	1) Pembangunan bangunan gedung baru	Luas BG x Indeks Terintegrasi <sup>1)</sup> x 1,00 x HS retribusi
	2) Rehabilitasi/renovasi bangunan gedung, meliputi: perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan.	a) Rusak Sedang b) Rusak Berat
		Luas BG x Indeks Terintegrasi <sup>1)</sup> x 0,45 x HS retribusi Luas BG x Indeks Terintegrasi <sup>1)</sup> x 0,65 x HS retribusi
	3) Pelestarian/pemugaran	a) Pratama b) Madya c) Utama
		Luas BG x Indeks Terintegrasi <sup>1)</sup> x 0,65 x HS retribusi Luas BG x Indeks Terintegrasi <sup>1)</sup> x 0,45 x HS retribusi Luas BG x Indeks Terintegrasi <sup>1)</sup> x 0,30 x HS retribusi
	b. Prasarana Bangunan Gedung	
	1) Pembangunan baru	Volume x Indeks <sup>1)</sup> x 1,00 x HS retribusi
	2) Rehabilitasi	a) Rusak Sedang b) Rusak Berat
		Volume x Indeks <sup>1)</sup> x 0,45 x HS retribusi Volume x Indeks <sup>1)</sup> x 0,65 x HS retribusi
2.	Retribusi administrasi IMB	Ditetapkan sesuai dengan kebutuhan proses
3.	Retribusi penyediaan formulir PIMB termasuk pendaftaran bangunan gedung	Ditetapkan sesuai dengan jumlah biaya pengadaan/ pencetakan formulir per-set

CATATAN : <sup>1)</sup> Indeks Terintegrasi : hasil perkalian dari indeks-indeks parameter  
 HS : harga satuan retribusi, atau tarif retribusi dalam rupiah per-m<sup>2</sup> dan/atau rupiah per-satuan volume

**WALIKOTA TANJUNGPINANG,**

ttd

**Hj. SURYATATI A. MANAN**

TABEL INDEKS TERINTEGRASI PENGHITUNGAN BESARNYA RETRIBUSI IMB UNTUK BANGUNAN GEDUNG

FUNGSI		KLASIFIKASI				WAKTU PENGGUNAAN	
Parameter	Indeks	Parameter	Bobot	Parameter	Indeks	Parameter	Indeks
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Hunian	0,05 / 0,5 *)	1. Kompleksitas	0,25	a. Sederhana	0,40	1. Sementara jangka pendek	0,40
2. Keagamaan	0,00			b. Tidak sederhana	0,70	2. Sementara jangka menengah	0,70
3. Usaha	3,00			c. Khusus	1,00	3. Tetap	1,00
4. Sosial dan Budaya	0,00 / 1,00 **)	2. Permanensi	0,20	a. Darurat	0,40		
5. Khusus	2,00			b. Semi permanen	0,70		
6. Ganda/Campuran	4,00			c. Permanen	1,00		
		3. Risiko kebakaran	0,15	a. Rendah	0,40		
				b. Sedang	0,70		
				c. Tinggi	1,00		
		4. Zonasi gempa	0,15	a. Zona I / minor	0,10		
				b. Zona II / minor	0,20		
				c. Zona III / sedang	0,40		
				d. Zona IV / sedang	0,50		
				e. Zona V / kuat	0,70		
				f. Zona VI / kuat	1,00		
		5. Lokasi	0,10	a. Renggang	0,40		
		(kepadatan bangunan gedung)		b. Sedang	0,70		
				c. Padat	1,00		
		6. Ketinggian bangunan gedung	0,10	a. Rendah	0,40		
				b. Sedang	0,70		
				c. Tinggi	1,00		
		7. Kepemilikan	0,05	a. Negara/Yayasan	0,40		
				b. Perorangan	0,70		
				c. Badan usaha swasta	1,00		

CATATAN : 1. \*) Indeks 0,05 untuk rumah tinggal tunggal, meliputi rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, dan rumah deret sederhana.  
 2. \*\*) Indeks 0,00 untuk bangunan gedung kantor milik Negara, kecuali bangunan gedung milik Negara untuk pelayanan jasa umum, dan jasa usaha.  
 3. Bangunan gedung, atau bagian bangunan gedung di bawah permukaan tanah (*basement*), di atas/bawah permukaan air, prasarana, dan sarana umum diberi indeks pengali tambahan 1,30.

WALIKOTA TANJUNGPINANG,

ttd

Hj. SURYATATI A. MANAN

**TABEL INDEKS PENGHITUNGAN BESARNYA RETRIBUSI IMB UNTUK PRASARANA BANGUNAN GEDUNG**

NO	JENIS PRASARANA	BANGUNAN	PEMBANGUNAN BARU	RUSAK BERAT	RUSAK SEDANG	*)
			Indeks 4	Indeks 5	Indeks 6	Indeks 7
1.	Konstruksi pembatas/ penahan/pengaman	a. Pagar b. Tanggul / <i>retaining wall</i> c. Turap batas kavling/persil	1,00	0,65	0,45	0,00
2.	Konstruksi penanda masuk lokasi	a. Gapura b. Gerbang	1,00	0,65	0,45	0,00
3.	Konstruksi perkerasan	a. Jalan b. Lapangan upacara c. Lapangan olah raga terbuka	1,00	0,65	0,45	0,00
4.	Konstruksi penghubung	a. Jembatan b. <i>Box culvert</i>	1,00	0,65	0,45	0,00
5.	Konstruksi kolam/ <i>reservoir</i> bawah tanah	a. Kolam renang b. Kolam pengolahan air c. <i>Reservoir</i> di bawah tanah	1,00	0,65	0,45	0,00
6.	Konstruksi menara	a. Menara antena b. Menara <i>reservoir</i> c. Cerobong	1,00	0,65	0,45	0,00
7.	Konstruksi monumen	a. Tugu b. Patung	1,00	0,65	0,45	0,00
8.	Konstruksi instalasi / gardu	a. Instalasi listrik b. Instalasi telepon / komunikasi c. Instalasi pengolahan	1,00	0,65	0,45	0,00
9.	Konstruksi reklame/papan nama	a. <i>Billboard</i> b. Papan iklan c. Papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar)	1,00	0,65	0,45	0,00

CATATAN :

1. \*) Indeks 0,00 untuk prasarana bangunan gedung keagamaan, rumah tinggal tunggal, bangunan gedung kantor milik Negara, kecuali bangunan gedung milik negara untuk pelayanan jasa umum, dan jasa usaha.
2. RB = Rusak Berat
3. RS = Rusak Sedang
4. Jenis konstruksi bangunan lainnya yang termasuk prasarana bangunan gedung ditetapkan oleh pemerintah daerah.

**WALIKOTA TANJUNGPINANG,**

ttd

**Hj. SURYATATI A. MANAN**