

PERATURAN DAERAH KOTA MALANG
NOMOR 1 TAHUN 2012
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA MALANG,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka penataan pembangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Rinci Tata Ruang, dan guna tercapainya penataan kota yang asri serta terjaminnya kesehatan, keselamatan, dan keamanan serta ketertiban masyarakat, maka perlu pedoman yang mengatur mengenai tata tertib penyelenggaraan bangunan di Kota Malang;
- b. bahwa untuk mewujudkan bangunan gedung yang andal, fungsional, berjati diri, serasi, dan selaras dengan lingkungannya, perlu dilakukan penataan bangunan gedung di wilayah Kota Malang;
- c. bahwa untuk mendirikan bangunan gedung agar sesuai persyaratan administratif dan persyaratan teknis serta pembangunan yang berwawasan lingkungan, perlu melakukan penataan dan penertiban bangunan dalam wilayah Kota Malang;
- d. bahwa sebagai pelaksanaan lebih lanjut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, perlu menyesuaikan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Bangunan;

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

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar dalam lingkungan Propinsi Jawa-Timur, Jawa-Tengah, Jawa-Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);
 3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 15, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
 6. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);

7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
8. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 127, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4953);
9. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
10. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
11. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
13. 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);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);

15. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1992 tentang Rencana Tapak Tanah dan Tata Tertib Pengusahaan Kawasan Industri serta Prosedur Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Izin Undang-Undang Gangguan (UUG)/HO bagi Perusahaan yang Berlokasi di dalam Kawasan Industri;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
22. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;

23. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah (Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2008 Nomor 1 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kota Malang Nomor 57);
24. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) (Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2009 Nomor 4 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kota Malang Nomor 73);
25. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010 - 2030 (Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2011 Nomor 1 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kota Malang Nomor 4);

Dengan Persetujuan Bersama

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

MEMUTUSKAN :

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

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Malang.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Malang.
3. Walikota adalah Walikota Malang.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Malang.

5. Dinas adalah Dinas Teknis yang menangani Bangunan Gedung di Kota Malang.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Teknis yang menangani Bangunan Gedung di Kota Malang.
7. Badan adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah yang menangani masalah perizinan bangunan di Kota Malang.
8. 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.
9. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
10. Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung yang digunakan untuk keperluan dinas Pemerintah/ Pemerintah Daerah yang menjadi/ akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN dan/atau APBD dan/atau sumber pembiayaan lainnya.
11. Bangunan Gedung untuk Kepentingan Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha baik secara langsung ataupun tidak, maupun fungsi sosial dan budaya.
12. Bangunan Gedung Fungsi Khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam pelaksanaannya memerlukan teknologi khusus. Contoh : Istana Negara, instalasi nuklir, gedung laboratorium, Bandara, Stasiun Kereta Api dan lain-lain.
13. Prasarana Bangunan Gedung adalah konstruksi bangunan yang merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kapling/ persil yang sama untuk menunjang kinerja bangunan

gedung sesuai dengan fungsinya seperti menara *reservoir* air, gardu listrik, instalasi pengolahan limbah.

14. **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 kapling/ persil, seperti menara telekomunikasi, menara saluran utama tegangan ekstra tinggi, monumen/tugu dan gerbang kota.
15. **Bangunan Gedung Berderet** adalah bangunan gedung yang terdiri dari lebih dari 2 (dua) dan paling banyak 20 (dua puluh) induk bangunan yang bergandengan dan/ atau sepanjang 60 (enam puluh) meter.
16. **Bangunan Gedung Permanen** adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 20 (dua puluh) tahun.
17. **Bangunan Gedung Semi Permanen** adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.
18. **Bangunan Gedung Sementara/Darurat** adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan sampai dengan 5 (lima) tahun.
19. **Klasifikasi Bangunan Gedung** adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
20. **Rumah Susun** adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
21. **Rumah Toko** yang selanjutnya disebut **Ruko** adalah bangunan rumah tinggal yang sebagian ruangnya digunakan untuk kegiatan usaha (toko) pada lantai dasar (lantai 1) dan untuk hunian (pada lantai dasar dan/atau lantai-lantai di atasnya).

22. Rumah Kantor yang selanjutnya disebut Rukan adalah bangunan rumah tinggal yang sebagian ruangnya digunakan untuk kegiatan perkantoran pada lantai dasar (lantai 1) dan untuk hunian (pada lantai dasar dan/atau lantai-lantai di atasnya).
23. Rumah Gudang yang selanjutnya disebut Rugud adalah bangunan rumah tinggal yang sebagian ruangnya digunakan untuk kegiatan penyimpanan (gudang) dan rumah tinggal.
24. Rumah Industri adalah bangunan rumah tinggal yang sebagian ruangnya digunakan untuk kegiatan industri rumah tangga.
25. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
26. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota.
27. Kapling/ Persil adalah suatu perpetakan tanah yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat digunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
28. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
29. Mendirikan Bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
30. Mengubah Bangunan adalah pekerjaan mengganti dan/ atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
31. Membongkar Bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari fungsi bangunan dan/ atau konstruksi.
32. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yang selanjutnya disingkat RTRWK adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kota Malang yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

33. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan yang selanjutnya disingkat RDTRK adalah penjabaran dari rencana tata ruang wilayah Kota Malang ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
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 yang ditetapkan oleh Peraturan Walikota.
35. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kota pada lokasi tertentu.
36. Kawasan Strategis adalah kawasan yang di dalamnya berlangsung kegiatan yang berpengaruh besar terhadap ekonomi, sosial, budaya dan/atau lingkungan yang dilakukan untuk mengembangkan, melestarikan, melindungi dan/atau mengkoordinasikan keterpaduan pembangunan nilai strategis suatu kawasan.
37. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis pada kapling yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kapling yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
38. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
39. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat PIMB Gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Kota untuk mendapatkan IMB.
40. Retribusi Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut 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 penataanusahaan proses penerbitan IMB.

41. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang mengajukan permohonan IMB kepada Pemerintah Daerah.
42. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
43. 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.
44. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
45. 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.
46. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
47. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka presentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
48. Tinggi Bangunan Gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, di tempat bangunan gedung tersebut didirikan sampai dengan titik puncak bangunan dan dinyatakan dalam satuan meter.

49. Peil Lantai Dasar Bangunan adalah ketinggian lantai dasar yang diukur dari titik referensi tertentu yang ditetapkan.
50. 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.
51. Dokumen Rencana Teknis Pembongkaran yang selanjutnya disebut RTB adalah rencana teknis pembongkaran bangunan gedung dengan memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang disetujui Pemerintah Daerah dan dilaksanakan secara tertib agar terjaga keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
52. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
53. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas : rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis.
54. 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 bangunan gedung.
55. Persetujuan Rencana Teknis adalah pernyataan tertulis tentang telah dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung yang telah dinilai/dievaluasi oleh lembaga yang berwenang.

56. 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.
57. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi termasuk pengkaji teknis bangunan dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
58. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
59. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.
60. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya 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 Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
63. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
64. 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.

65. 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.
66. Dengar Pendapat Publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat baik berupa masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
67. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
68. 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.
69. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
70. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran serta penyelenggara bangunan gedung aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
71. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.

72. 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.
73. 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.
74. 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.
75. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup 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.
76. Analisis Dampak Lalu Lintas yang selanjutnya disebut ANDALALIN adalah serangkaian kegiatan kajian mengenai dampak lalu lintas dari pembangunan pusat kegiatan, permukiman, dan infrastruktur yang hasilnya dituangkan dalam bentuk dokumen hasil analisis dampak lalu lintas.
77. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disebut UKL-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.

78. Izin Lingkungan adalah izin yang diberikan kepada setiap orang yang melakukan usaha dan/atau kegiatan yang wajib Amdal atau UKL-UPL dalam rangka perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup sebagai prasyarat untuk memperoleh izin usaha dan/atau kegiatan.
79. Fasilitas Parkir adalah lokasi yang ditentukan sebagai tempat pemberhentian kendaraan yang tidak bersifat sementara untuk melakukan kegiatan pada suatu kurun waktu.
80. 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.
81. 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.
82. Basemen adalah ruangan di dalam bangunan yang letak lantainya secara horizontal berada di bawah permukaan tanah yang berada di sekitar lingkup bangunan tersebut.

BAB II

MAKSUD, TUJUAN, AZAS DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Maksud pengaturan bangunan gedung adalah mengendalikan bangunan gedung agar dapat berjalan dengan tertib administrasi dan teknis.

Pasal 3

Tujuan pengaturan bangunan gedung untuk :

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

Pasal 4

Azaz pengaturan bangunan gedung yang digunakan, yaitu :

- a. Keterpaduan;
- b. Keserasian, keselarasan dan keseimbangan;
- c. Keberlanjutan;
- d. Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan;
- e. Keterbukaan;
- f. Kebersamaan dan kemitraan;
- g. Perlindungan kepentingan umum;
- h. Kepastian hukum dan keadilan; dan
- i. Akuntabilitas.

Pasal 5

Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan umum, fungsi 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, sanksi dan denda, penyidikan, ketentuan lainnya, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

BAB III

WEWENANG, TANGGUNG JAWAB DAN KEWAJIBAN

Pasal 6

Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, Walikota berwenang untuk :

- a. menerbitkan izin sepanjang persyaratan teknis dan administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. menghentikan atau menutup kegiatan pembangunan pada suatu bangunan yang belum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksudkan pada huruf a, sampai yang bertanggungjawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan;
- c. memerintahkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan terhadap bagian bangunan, prasarana dan sarana serta pekarangan ataupun suatu lingkungan yang membahayakan untuk pencegahan terhadap gangguan keamanan, kesehatan dan keselamatan;

- d. memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan atau pembongkaran sarana atau prasarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau lahan;
- e. menetapkan kebijaksanaan terhadap lingkungan khusus atau lingkungan yang dikhususkan dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan/ atau keamanan negara;
- f. menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur yang berjati diri Kota Malang;
- g. menetapkan prosedur dan persyaratan serta kriteria teknis tentang penampilan bangunan-bangunan;
- h. menetapkan sebagian bidang pekarangan atau bangunan untuk penempatan, pemasangan dan pemeliharaan prasarana bangunan gedung di lingkungan kota demi kepentingan umum;
- i. memberikan insentif dan disinsentif sebagai bentuk pentaatan dan pembinaan.

Pasal 7

Berdasarkan wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, maka Walikota bertanggung jawab atas :

- a. pelaksanaan penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. perumusan kebijakan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung dan sarana/prasarananya;
- c. pelayanan pengaduan dan fasilitasi penyelesaian kasus dan/ atau sengketa bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung;
- d. pelaksanaan pengawasan, pengendalian dan penegakan hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung;
- e. pelaksanaan perlindungan dan pelestarian Bangunan Cagar Budaya;
- f. pengelolaan sistem informasi bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung; dan
- g. pemberdayaan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung.

Pasal 8

Dalam rangka penyelenggaraan bangunan gedung, Walikota berkewajiban :

- a. memberikan informasi seluas-luasnya tentang penyelenggaraan bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung;

- b. mengelola informasi penyelenggaraan bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung sehingga mudah diakses oleh masyarakat;
- c. menerima, menampung dan menindaklanjuti aspirasi masyarakat berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung;
- d. menerima dan menindaklanjuti pengaduan atau laporan atau masalah penyelenggaraan bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung sesuai dengan prosedur;
- e. melaksanakan penegakan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 9

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung fungsi bangunan gedung harus mengikuti di antara fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (2) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mencakup fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.
- (3) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng.
- (4) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, bangunan gedung tempat penyimpanan dan kegiatan usaha lainnya yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (5) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, olahraga dan bangunan gedung pelayanan umum.
- (6) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/ atau mempunyai resiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum.
- (7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (8) Ketentuan mengenai penetapan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Bagian Kedua **Prasarana Bangunan Gedung**

Pasal 10

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, dapat dilengkapi prasarana bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan kinerja bangunan gedung.
- (2) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. konstruksi pembatas/ penahan/ pengaman berupa pagar, tanggul/*retaining wall*, turap batas kapling/persil;
 - b. konstruksi penanda masuk lokasi berupa gapura dan gerbang termasuk gardu/pos jaga, papan nama;
 - 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, menara bangunan ibadah;
 - g. konstruksi monumen berupa tugu, patung, kuburan;
 - h. konstruksi instalasi/gardu berupa instalasi listrik, instalasi telepon/komunikasi, instalasi pengolahan air bersih, instalasi pengolahan air limbah dan sampah;
 - 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 mengenai prasarana bangunan gedung akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Bagian Ketiga Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 11

- (1) Klasifikasi berdasarkan fungsinya :
- a. Klas 1 merupakan bangunan hunian biasa yang terdiri dari satu atau lebih bangunan yang merupakan :
 - 1. Klas 1a merupakan bangunan hunian tunggal yang berupa :
 - a) satu rumah tunggal;
 - b) satu atau lebih bangunan hunian gandeng yang masing-masing bangunannya dipisahkan dengan suatu dinding tahan api, termasuk rumah deret, rumah taman, unit *town house*, villa.
 - 2. Klas 1b merupakan rumah asrama/kost, rumah tamu, hostel atau sejenisnya dengan luas total lantai kurang dari 300 m² (tiga ratus meter persegi) dan tidak ditinggali lebih dari 12 (dua belas) orang secara tetap dan tidak terletak diatas atau dibawah bangunan hunian lain atau bangunan klas lain selain tempat garasi pribadi.
 - b. Klas 2 merupakan bangunan hunian yang terdiri atas 2 (dua) atau lebih unit hunian yang masing-masing merupakan tempat tinggal terpisah, termasuk rumah susun (*flat*) dan/ atau kondominium;

- c. Klas 3 merupakan bangunan hunian di luar bangunan klas 1 dan klas 2, yang umum digunakan sebagai tempat tinggal lama atau sementara oleh sejumlah orang yang tidak berhubungan, termasuk :
1. rumah asrama, rumah tamu, losmen;
 2. bagian untuk tempat tinggal dari suatu hotel atau motel;
 3. bagian untuk tempat tinggal dari suatu sekolah;
 4. panti untuk orang berumur, cacat atau anak yatim piatu/terlantar;
 5. bagian untuk tempat tinggal dari suatu bangunan perawatan kesehatan yang menampung karyawan-karyawannya.
- d. Klas 4 merupakan bangunan hunian campuran termasuk tempat tinggal yang berada di dalam atau bergabung dengan suatu bangunan klas 5, klas 6, klas 7, klas 8 dan klas 9 merupakan tempat tinggal yang ada dalam bangunan tersebut dengan posisi letaknya fungsi hunian terletak di atas atau dibawahnya yang menjadi satu kesatuan bangunan (rumah toko/ruko, rumah kantor/rukan untuk per satu unit dengan lebar minimum 5,15 m (lima koma lima belas meter), rumah gudang/rugud, rumah industri);
- e. Klas 5 bangunan kantor merupakan bangunan gedung yang dipergunakan untuk tujuan-tujuan usaha profesional, pengurusan administrasi atau usaha komersial di luar bangunan klas 6, klas 7, klas 8, dan klas 9;
- f. Klas 6 bangunan perdagangan merupakan bangunan toko atau bangunan lain yang dipergunakan untuk tempat penjualan barang-barang secara eceran atau pelayanan kebutuhan langsung kepada masyarakat, termasuk :
1. ruang makan, kafe, restoran;
 2. ruang makan malam, bar, toko atau kios sebagian bagian dari suatu hotel atau motel;
 3. tempat potong rambut/salon, tempat cuci umum, tempat mandi umum;
 4. pasar, ruang penjualan, ruang pameran atau bengkel.
- g. Klas 7 bangunan penyimpanan/gudang merupakan bangunan gedung yang dipergunakan penyimpanan, termasuk :
1. tempat parkir umum;
 2. gudang atau tempat pameran barang-barang produksi untuk dijual atau cuci gudang.

- h. Klas 8 bangunan laboratorium/ industri/ pabrik merupakan bangunan gedung laboratorium dan bangunan yang dipergunakan untuk tempat pemrosesan suatu produksi, perakitan, perubahan, perbaikan, pengepakan, *finishing* atau pembersihan barang-barang produksi dalam rangka perdagangan atau penjualan;
- i. Klas 9 bangunan umum merupakan bangunan gedung yang dipergunakan untuk melayani kebutuhan masyarakat umum, yaitu :
1. Klas 9a bangunan perawatan kesehatan, termasuk bagian-bagian dari bangunan tersebut yang berupa laboratorium;
 2. Klas 9b bangunan pertemuan, termasuk bengkel kerja, laboratorium atau sejenisnya di sekolah dasar atau sekolah lanjutan, *hall*, bangunan peribadatan, bangunan budaya atau sejenis, tetapi tidak termasuk setiap bagian dan bangunan yang merupakan klas lain.
- j. Klas 10 adalah bangunan gedung atau struktur yang merupakan sarana/prasarana bangunan gedung yang dibangun secara terpisah, seperti :
1. Klas 10a bangunan gedung bukan hunian yang merupakan garasi pribadi, garasi umum, atau sejenisnya;
 2. Klas 10b struktur yang berupa pagar, tonggak, antena, dinding penyangga atau dinding yang berdiri bebas, kolam renang, atau sejenisnya.
- (2) Fungsi bangunan gedung di wilayah kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga diklasifikasikan berdasarkan :
- a. klasifikasi tingkat kompleksitas meliputi bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana, dan bangunan gedung khusus;
 - b. klasifikasi tingkat permanensi meliputi bangunan gedung darurat atau sementara, bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung permanen;
 - c. klasifikasi tingkat resiko kebakaran meliputi bangunan gedung tingkat resiko kebakaran rendah, tingkat resiko kebakaran sedang, dan tingkat resiko kebakaran tinggi;
 - d. klasifikasi zonasi rawan bencana di Daerah termasuk zonasi bencana banjir dan tanah longsor;

- e. klasifikasi lokasi meliputi bangunan gedung di lokasi renggang, bangunan gedung di lokasi sedang, dan bangunan gedung di lokasi padat;
 - f. klasifikasi ketinggian meliputi bangunan gedung bertingkat rendah, bangunan gedung bertingkat sedang, dan bangunan gedung bertingkat tinggi; dan
 - g. klasifikasi kepemilikan meliputi bangunan gedung milik Negara, bangunan gedung milik perorangan, dan bangunan gedung milik badan usaha.
- (3) Tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, meliputi :
- 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.
- (4) Tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, meliputi :
- 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.
- (5) Tingkat resiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, meliputi :
- a. bangunan gedung resiko 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 resiko bahaya kebakaran 7;
- b. bangunan gedung resiko 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 resiko bahaya kebakaran 5 dan 6;
 - c. bangunan gedung resiko 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 resiko bahaya kebakaran 3 dan 4; dan
 - d. angka klasifikasi resiko bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c, mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Zonasi rawan bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d, termasuk zona rawan bencana yang dapat dirinci dengan mikro zonasi pada kawasan-kawasan dalam wilayah Daerah.
- (7) Tingkat kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e, meliputi :
- a. bangunan gedung di lokasi renggang (KDB 40%-50%) yang terletak di daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan, sebagaimana diatur dalam RTRWK maupun RDTRK;
 - b. bangunan gedung di lokasi sedang (KDB 50%-60%) yang terletak di daerah permukiman sebagaimana diatur dalam RTRWK dan RDTRK; dan
 - c. bangunan gedung di lokasi padat (KDB 60%-70%/lebih) yang terletak di daerah perdagangan/pusat dan/atau sebagaimana diatur dalam RTRWK.
- (8) Tingkat ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f, meliputi :
- 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.
- (9) Kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g, meliputi :
- a. kepemilikan oleh Negara, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Daerah sebagai bangunan gedung untuk pelayanan jasa umum murni bagi masyarakat yang tidak bersifat komersil serta kepemilikan oleh swasta;
 - b. kepemilikan oleh perorangan; dan
 - c. kepemilikan oleh badan usaha Pemerintah termasuk bangunan gedung milik Negara, milik Pemerintah Provinsi dan milik Pemerintah Daerah untuk pelayanan jasa umum, jasa usaha, serta kepemilikan oleh badan usaha swasta;
- (10) Selain klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), bangunan gedung 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.

Bagian Keempat Tipe Kontruksi Bangunan

Pasal 12

Dalam pedoman mendirikan bangunan gedung, bangunan-bangunan dibedakan dalam tipe-tipe kontruksi yang berdasarkan daya tahan terhadap api (kebakaran), ditetapkan sebagai berikut :

- a. Tipe I – Konstruksi Rangka Tahan Api;
- b. Tipe II – Konstruksi Dinding Pemikul yang terlindung;
- c. Tipe III – Konstruksi Biasa/sederhana;

- d. Tipe IV – Konstruksi Baja/Besi tak terlindung;
- e. Tipe V – Konstruksi Kayu;
- f. Bangunan dengan konstruksi campuran;
- g. Konstruksi-konstruksi dari suatu bangunan harus berbentuk sehingga konstruksi-konstruksi itu menurut sifat dan ukuran-ukurannya layak memenuhi syarat-syarat peruntukannya;
- h. Sepanjang tidak diatur dalam Pasal ini, Walikota dapat menetapkan ketentuan-ketentuan lebih lanjut guna kepentingan kesehatan dan keamanan umum terutama mengenai pencegahan, pemberantasan penyakit-penyakit menular dan kecelakaan.

Bagian Kelima Bentuk Bangunan

Pasal 13

Bentuk bangunan rumah ditetapkan, sebagai berikut :

- a. rumah besar/mewah adalah bentuk rumah besar, gedung dalam susunan terbuka dengan halaman muka dipergunakan untuk kediaman dan/ atau kantor;
- b. rumah sedang/menengah adalah bentuk kediaman sedang, gedung dalam susunan terbuka dengan halaman muka dipergunakan untuk kediaman dan/ atau kantor;
- c. rumah kecil/ Rumah Sederhana (RS) adalah bentuk rumah kecil, gedung dalam susunan terbuka dengan halaman muka dipergunakan untuk kediaman dan/ atau usaha rumah tangga;
- d. rumah kampung/ Rumah Sangat Sederhana (RSS) adalah bentuk kampung tertutup, gedung dalam susunan tertutup dengan atau tanpa halaman muka, dipergunakan untuk kediaman atau hunian.

Pasal 14

(1) Luas dan pembatasan tanah untuk lingkungan pemukiman ditetapkan, sebagai berikut :

- a. bentuk rumah besar/mewah 500 m² (lima ratus meter persegi) sampai dengan 2.000 m² (dua ribu meter persegi) dengan garis sempadan bangunan lebih besar atau sama dengan 7,5 (tujuh koma lima) meter dan rumija atau *Right Of Way (ROW)* lebih besar atau sama dengan 18 (delapan belas) meter;
- b. bentuk rumah sedang/menengah 200 m² (dua ratus meter persegi) sampai dengan 600 m² (enam ratus meter persegi) dengan garis sempadan bangunan 5 (lima) meter sampai dengan

- 7,5 (tujuh koma lima) meter dan rumija lebih besar atau sama dengan 9 (sembilan) meter;
- c. bentuk rumah kecil/ Rumah Sederhana (RS) 80 m² (delapan puluh meter persegi) sampai dengan 300 m² (tiga ratus meter persegi) dengan garis sempadan bangunan 3 (tiga) meter sampai dengan 4 (empat) meter dan rumija 4 (empat) meter sampai dengan 8 (delapan) meter;
 - d. bentuk rumah kampung/ Rumah Sangat Sederhana (RSS) antara 50 m² (lima puluh meter persegi) sampai dengan 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) dengan garis sempadan bangunan lebih kecil atau sama dengan 2 (dua) meter dan rumija lebih kecil atau sama dengan 3 (tiga) meter dan lebih besar atau sama dengan 1 (satu) meter;
 - e. luas tanah kurang dari 50 m² (lima puluh meter persegi) digolongkan sebagaimana dimaksud pada huruf d, dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan.
- (2) Untuk menetapkan bentuk bangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan dalam Pasal 13, **setidak-tidaknya memenuhi 2 (dua) persyaratan dari ketentuan yang meliputi luas tanah, kapling/persil, garis sempadan bangunan dan rumija.**
- (3) **Lebar dinding muka dan jarak antara gedung dengan batas halaman bagi setiap bangunan di wilayah kawasan cagar budaya, ilmu pengetahuan, dan sejenisnya (penyesuaian istilah ruang) ditetapkan, sebagai berikut :**
- a. rumah besar/ mewah, lebar dinding tidak boleh lebih dari 60% (enam puluh persen) dari lebar halaman dengan ketentuan jarak antara batas halaman dan gedung tanpa loteng tidak boleh kurang dari 3 (tiga) meter dan jika dengan loteng tidak boleh kurang dari 4,5 (empat koma lima) meter;
 - b. rumah sedang/ menengah lebar dinding muka tidak boleh lebih 65% (enam puluh lima persen) dari lebar halaman dengan ketentuan jarak antara batas halaman dan gedung tanpa loteng tidak boleh kurang dari 2 (dua) meter dan jika dengan loteng tidak boleh kurang dari 3 (tiga) meter;
 - c. toko, lebar dinding muka tidak boleh lebih 100% (seratus persen) dari lebar halaman dengan ketentuan jarak antara batas halaman dan gedung tanpa loteng tidak boleh kurang dari 2 (dua)

- meter dan jika dengan loteng tidak boleh kurang dari 3 (tiga) meter sampai dengan 6 (enam) meter;
- d. perusahaan, lebar dinding muka tidak boleh lebih dari 100% (seratus persen) lebar halaman, dengan ketentuan jarak antara batas halaman dan gedung tanpa loteng tidak boleh kurang dari 2 (dua) meter dan jika dengan loteng tidak boleh kurang dari 2 (dua) meter sampai dengan 6 (enam) meter;
- e. bangunan umum, lebar dinding muka, lebar halaman dapat ditentukan lebih lanjut oleh Walikota dengan mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.
- (4) Bahwa syarat dari jarak rumah sisir atau gedung tambahan adalah : batas halaman depan tidak melebihi 3 (tiga) meter dan jarak antara gedung utama dengan batas belakang tidak kurang dari 2,5 (dua koma lima) meter.

Pasal 15

- (1) Pemerintah Daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam dokumen IMB berdasarkan pengajuan pemohon yang memenuhi persyaratan fungsi yang dimaksud kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Permohonan fungsi bangunan gedung harus mengikuti RTRWK, RDTRK dan/atau RTBL.
- (3) Ketentuan mengenai penetapan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Bagian Keenam Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 16

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRWK, RDTRK, RTBL, dan/atau Peraturan 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 dengan persyaratan :
- a. pemilik/ pengguna mengajukan permohonan baru sesuai dengan ketentuan tata cara yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
 - b. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang baru harus sesuai dengan peruntukan lokasi sesuai dengan RTRWK, RDTRK dan/atau RTBL;
 - c. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang baru harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam dokumen IMB yang baru.
- (4) Ketentuan mengenai perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB V

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Persyaratan Administratif

Paragraf 1 Status Hak atas Tanah

Pasal 17

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) 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) dan Hak Pakai;
 - b. akta jual beli;
 - c. girik; dan
 - d. bukti kepemilikan tanah lainnya.
- (3) Pada pembangunan bangunan gedung di atas/bawah lahan yang pemilikannya pihak lain (perorangan, badan usaha atau Pemerintah daerah) pemilik bangunan gedung harus membuat perjanjian pemanfaatan tanah secara tertulis dengan pihak pemilik tanah.

- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), harus memperhatikan batas waktu berakhirnya status hak atas tanah.
- (5) Pemerintah Daerah melakukan monitoring dan pengawasan atas pemanfaatan tanah terkait dengan status hak atas tanah.

Paragraf 2 Status Kepemilikan

Pasal 18

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung harus memiliki surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali kepemilikan bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain dengan prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (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 dari pemilik tanah.
- (7) Bentuk dan substansi/data dalam buku surat bukti kepemilikan bangunan gedung mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3
Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 19

- (1) Setiap perorangan/ badan yang mendirikan bangunan gedung wajib memiliki dokumen IMB dari Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Walikota atau Pejabat yang ditunjuk menerbitkan IMB 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.
- (3) Setiap rehabilitasi sedang dan rehabilitasi berat serta renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dengan peralihan fungsi bangunan gedung wajib kembali memiliki dokumen baru IMB.
- (4) **IMB merupakan bagian dari persyaratan untuk mendapat pelayanan utilitas umum.**
- (5) 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
Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 20

- (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 RTRWK, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (3) Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yang mempertimbangkan keseimbangan antara nilai sosial budaya Kota Malang terhadap penerapan perkembangan arsitektur dan rekayasa, dan/ atau yang ditetapkan dalam RDTRK dan/atau RTBL.
- (4) Persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa Ijin Lingkungan 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 pula persyaratan luasan efektif kapling, penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan.
- (7) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan persyaratan luas efektif kapling, penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, sebagaimana dimaksud pada ayat (6) ditetapkan lebih lanjut dalam RTBL atau Rencana Rinci Tata Ruang.

Pasal 21

- (1) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2), yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRK, 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 dengan kriteria tertentu dapat dibangun hanya di kawasan strategis Nasional, kawasan strategis provinsi dan/atau kawasan strategis kota.

Pasal 22

- (1) Persyaratan kepadatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2), merupakan ketentuan maksimal kepadatan rencana yang ditetapkan untuk lokasi renggang, lokasi sedang dan lokasi padat.
- (2) Kepadatan rencana untuk lokasi renggang atau KDB 40%-50% sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maksimal 33 unit bangunan gedung per-hektar, sebagaimana yang diatur dalam RTRWK dan/atau RDTRK.
- (3) Kepadatan rencana untuk lokasi sedang atau KDB 50%-60% sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maksimal 40 unit bangunan gedung per-hektar, sebagaimana yang diatur dalam RTRWK dan/atau RDTRK.
- (4) Kepadatan rencana untuk lokasi padat atau KDB 60%-70% / lebih sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maksimal 46 unit bangunan gedung per-hektar dan/atau sebagaimana diatur dalam RTRWK dan/atau RDTRK.

Pasal 23

- (1) Perhitungan luas lantai bangunan ditentukan dari jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar.
- (2) Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,2 (satu koma dua) meter di atas lantai ruangan tersebut dihitung penuh 100% (seratus persen).
- (3) Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,2 (satu koma dua) meter diatas lantai ruangan dihitung 50% (lima puluh persen), selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan.
- (4) Cucuran atap (*overstek* atap) yang melebihi lebar 1,5 (satu koma lima) meter maka luas mendatar kelebihannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah.

- (5) Cucuran atap (*overstek* atap) untuk penentuan KLB dan ketinggian bangunan gedung diperhitungkan dengan ketentuan lebarnya tidak lebih dari 1 (satu) meter dengan ketinggian tidak lebih dari 1,2 (satu koma dua) meter.
- (6) Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,2 (satu koma dua) meter di atas lantai teras tidak diperhitungkan sebagai luas lantai.
- (7) Luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB, asal tidak melebihi 50% (lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% (lima puluh persen) terhadap KLB.
- (8) *Ramp* dan tangga terbuka dihitung 50% (lima puluh persen), selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas lantai dasar yang diperkenankan.
- (9) Dalam perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang di belakang GSJ.
- (10) Batasan perhitungan luas ruang bawah tanah (*basement*) ditetapkan oleh Walikota dengan pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan dan pendapat teknis para ahli.
- (11) Untuk pembangunan yang berskala kawasan (*superblok*), diperhitungkan KDB dan KLB adalah dihitung terhadap total seluruh lantai dasar bangunan dan total keseluruhan luas lantai bangunan gedung dalam kawasan tersebut terhadap total keseluruhan luas kawasan.
- (12) Dalam perhitungan ketinggian bangunan gedung apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 (lima) meter, maka ketinggian bangunan gedung tersebut dianggap sebagai 2 (dua) lantai.
- (13) *Mezanine* (loteng tengah pada hotel atau gedung) yang luasnya melebihi 50% (lima puluh persen) dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.

Pasal 24

- (1) Dengan pertimbangan kepentingan umum dan ketertiban pembangunan, Walikota dapat menetapkan rencana perpetakan dalam suatu kawasan atau lingkungan, dengan persyaratan :

- a. setiap bangunan yang didirikan harus sesuai dengan rencana perpetakan yang telah diatur di dalam ketentuan RDTRK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2);
 - b. apabila perpetakan tidak ditetapkan, maka KDB dan KLB diperhitungkan berdasarkan luas tanah di belakang Garis Sempadan Jalan (GSJ) yang dimiliki;
 - c. untuk persil-persil sudut bilamana sudut persil tersebut dilingkungan atau disikukan, untuk memudahkan lalu lintas, maka lebar dan panjang persil tersebut diukur dari titik pertemuan garis perpanjangan pada sudut tersebut dan luas persil diperhitungkan berdasarkan lebar dan panjangnya;
 - d. penggabungan atau pemecahan perpetakan dimungkinkan dengan ketentuan KDB dan KLB tidak dilampaui dan dengan memperhitungkan keadaan lapangan, keserasian dan keamanan lingkungan serta memenuhi persyaratan teknis yang telah ditetapkan;
 - e. diperbolehkan adanya pemberian dan penerimaan besaran KDB/ KLB diantara perpetakan yang berdekatan, dengan tetap menjaga keseimbangan daya dukung lahan dan keserasian lingkungan.
- (2) Bagi perpetakan tanah yang memberikan sebagian luas tanahnya untuk kepentingan umum diperbolehkan adanya kompensasi berupa penambahan besarnya KDB dan KLB.
 - (3) Penetapan besarnya KDB dan KLB untuk pembangunan bangunan gedung diatas fasilitas umum harus memperhatikan keserasian, keseimbangan dan persyaratan teknis serta mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.

Pasal 25

- (1) Persyaratan ketinggian bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2), merupakan persyaratan ketinggian bangunan gedung maksimal yang ditetapkan adalah untuk lokasi rendah, lokasi sedang dan lokasi tinggi.
- (2) Ketinggian rencana untuk lokasi rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disesuaikan dengan RDTRK masing-masing Kecamatan.

- (3) Ketinggian rencana untuk lokasi sedang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disesuaikan dengan RDTRK masing-masing Kecamatan.
- (4) Ketinggian rencana untuk lokasi tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disesuaikan dengan RDTRK masing-masing Kecamatan.
- (5) Pemerintah Daerah dapat memberikan insentif kepada pemilik bangunan gedung yang tidak memanfaatkan ketinggian maksimum yang ditetapkan.

Garis Sempadan **Pasal 26**

- (1) Persyaratan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2), merupakan ketentuan minimal untuk garis sempadan bangunan gedung, jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung dalam satu kapling, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan.
- (2) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi garis sempadan bangunan gedung terhadap as jalan, tepi sungai, jalan kereta api dan/atau jaringan saluran utama tegangan ekstra tinggi yang ditetapkan berdasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan), tepi sungai, ditentukan berdasarkan lebar jalan/ rencana jalan/ lebar sungai, fungsi jalan dan peruntukan kapling atau kawasan.
- (4) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), terhadap as jalan jika tidak ditentukan lain, ditetapkan dengan ketentuan minimal :
 - a. bangunan di tepi jalan arteri 20 (dua puluh) meter;
 - b. bangunan di tepi jalan kolektor primer 15 (lima belas) meter dan kolektor sekunder 7 (tujuh) meter;
 - c. bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal) primer 10 (sepuluh) meter dan lokal sekunder 6 (enam) meter;
 - d. bangunan di tepi jalan lingkungan 5 (lima) – 6 (enam) meter;
 - e. bangunan di tepi jalan gang 4 (empat) meter; dan
 - f. bangunan di tepi jalan tanpa perkerasan 4 (empat) meter.

- (5) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian belakang yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain ditentukan minimal 2 (dua) meter dari batas kapling atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (6) Untuk lebar jalan atau sungai yang kurang dari 5 (lima) meter, letak garis sempadan bangunan ditentukan 2,5 (dua koma lima) meter dihitung dari tepi jalan atau pagar.
- (7) Jarak antara bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terhadap batas-batas persil ditetapkan dengan ketentuan minimal :
- bangunan di tepi jalan arteri primer 11 (sebelas) meter dan arteri sekunder 12 (dua belas) meter;
 - bangunan di tepi jalan kolektor primer 7 (tujuh) meter dan kolektor sekunder 3 (tiga) meter;
 - bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal) primer 6 (enam) meter dan lokal sekunder 3 (tiga) meter;
 - bangunan di tepi jalan lingkungan 3 (tiga) meter;
 - bangunan di tepi jalan gang 1 (satu) – 2 (dua) meter; dan
 - bangunan di tepi jalan tanpa perkerasan 1 (satu) – 2 (dua) meter.
- (8) Jarak antar bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan dengan ketentuan minimal :
- bangunan gedung rendah (maksimal 4 (empat) lantai) ditetapkan sekurang-kurangnya 7 (tujuh) meter;
 - bangunan gedung sedang (antara 5 (lima) – 8 (delapan) lantai) ditetapkan sekurang-kurangnya antara 9 (sembilan) meter - 11 (sebelas) meter; dan
 - bangunan gedung tinggi (lebih dari 8 (delapan) lantai) menggunakan rumus : $(\text{ketinggian bangunan}/2) - 1$ (satu) meter.
- (9) Jarak antar bangunan dalam suatu kapling diatur, sebagai berikut :
- dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut minimal 2 (dua) kali jarak bebas yang ditetapkan;
 - dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka dan/ atau berlubang, maka jarak antara dinding tersebut minimal 1 (satu) kali jarak bebas yang ditetapkan;

c. dalam hal kedua-duanya memiliki bidang tertutup yang saling berhadapan, maka jarak dinding terluar minimal $\frac{1}{2}$ (setengah) kali jarak bebas yang ditetapkan.

(10) Jarak antara as jalan dengan pagar halaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan dengan ketentuan minimal :

- a. bangunan di tepi jalan arteri primer 9 (sembilan) meter dan arteri sekunder 8 (delapan) meter;
- b. bangunan di tepi jalan kolektor primer 8 (delapan) meter dan kolektor sekunder 6 (enam) meter;
- c. bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal) primer 6 (enam) meter dan lokal sekunder 5 (lima) meter;
- d. bangunan di tepi jalan lingkungan 5 (lima) meter;
- e. bangunan di tepi jalan gang 3 (tiga) meter;
- f. bangunan di tepi jalan tanpa perkerasan 2 (dua) – 3 (tiga) meter.

Pasal 27

(1) Penetapan garis sempadan bangunan gedung terhadap tepi sungai, jaringan kereta rel, dan jaringan saluran utama tegangan ekstra tinggi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2), harus dikoordinasikan dengan instansi terkait yang menangani utilitas tersebut.

(2) Garis sempadan sungai sepanjang sungai besar ditetapkan :

- a. bagian yang tidak bertanggung 50 (lima puluh) meter diukur dari tepi sungai pada saat pasang naik (untuk sungai yang tidak melewati permukiman);
- b. bagian yang bertanggung dan melewati permukiman, 25 (dua puluh lima) meter diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul; dan
- c. bagian yang tidak bertanggung yang berbatasan dengan jalan 5 (lima) meter.

(3) Garis sempadan sungai sepanjang sungai kecil ditetapkan :

- a. bagian yang tidak bertanggung 15 (lima belas) meter diukur dari tepi sungai pada saat pasang naik (untuk sungai yang tidak melewati permukiman);
- b. bagian yang bertanggung dan melewati permukiman 7,5 (tujuh setengah) meter diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul; dan

c. bagian yang tidak bertanggung yang berbatasan dengan jalan 5 (lima) meter.

(4) Garis sempadan jalur rel kereta api ditetapkan :

a. garis sempadan jalan rel kereta api adalah ditetapkan dari as jalan rel terdekat apabila jalan rel kereta api itu lurus;

b. garis sempadan jalan rel kereta api yang terletak di tanah timbunan diukur dari kaki tanggul;

c. garis sempadan jalan rel kereta api yang terletak di dalam galian, diukur dari puncak galian tanah atau atas serongan;

d. garis sempadan jalan rel kereta api yang terletak pada tanah datar diukur dari as jalan kereta api;

e. garis sempadan jalan rel kereta api pada belokan adalah lebih dari 23 (dua puluh tiga) meter diukur dari lengkung dalam sampai as jalan, dalam peralihan jalan lurus ke jalan lengkung diluar as jalan harus ada jalur tanah yang bebas yang secara berangsur-angsur melebar dari jarak lebih dari 11 (sebelas) meter sampai lebih dari 23 (dua puluh tiga) meter, dimana pelebaran tersebut dimulai dalam jarak 20 (dua puluh) meter di muka lengkungan dan untuk selanjutnya menyempit lagi sampai jarak lebih dari 11 (sebelas) meter;

f. garis sempadan jalan rel kereta api sebagaimana dimaksud pada huruf a, tidak berlaku apabila jalan rel kereta api terletak di tanah galian yang dalamnya 3,5 (tiga koma lima) meter;

g. garis sempadan jalan perlintasan sebidang antara jalan rel kereta api dengan jalan raya adalah 30 (tiga puluh) meter dari as jalan rel kereta api pada titik perpotongan as jalan rel kereta api dengan as jalan raya dan secara berangsur-angsur menuju pada jarak lebih dari titik perpotongan as jalan kereta api dengan as jalan raya;

h. untuk jalan rel kereta api lurus, lebar sempadan untuk tanaman > 11 (sebelas) meter dan bangunan > 20 (dua puluh) meter;

i. untuk jalan rel kereta api belokan/lengkungan :

1. untuk lengkung dalam : garis sempadan untuk tanaman dan bangunan > 23 (dua puluh tiga) meter;

2. untuk lengkung luar : garis sempadan untuk tanaman dan bangunan > 11 (sebelas) meter.

- (5) Garis sempadan bangunan gedung terhadap jalur saluran utama tegangan ekstra tinggi ditetapkan 15 (lima belas) meter diukur dari as sepanjang kawasan jalur.
- (6) 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.

Pasal 28

- (1) Larangan untuk melampaui garis sempadan muka bangunan yang tidak merangkap menjadi garis sempadan pagar dan untuk garis sempadan belakang tidak berlaku bagi :
 - a. pipa-pipa saluran, jendela-jendela atau tutupan daun jendela dan pintu yang berputar ke luar, papan-papan merk;
 - b. pinggir-pinggir dinding, plisir-plitir muka bangunan, kuping-kuping atap, kanopi-kanopi dan tangga yang tidak beratap;
 - c. serambi yang tidak beratap selama letaknya di dalam garis sempadan pagar.
- (2) Larangan untuk melampaui garis sempadan muka bangunan yang merangkap menjadi garis sempadan pagar dan/atau garis sempadan jalan tidak berlaku untuk :
 - a. pinggiran pasangan dinding, pilaster-pilaster ambang pintu dan jendela dan pipa-pipa pembuangan air hujan, asal tidak menjulang lebih dari 15 (lima belas) cm;
 - b. plisir-plitir muka bangunan, kuping-kuping atap dan kanopi-kanopi, asal letaknya di lingkungan toko, sekurang-kurangnya 2,25 (dua koma dua lima) meter di atas permukaan jalan yang ada di bawahnya dan tidak menjulang lebih dari lebar trotoar dan tidak mengganggu pemandangan jalan;
 - c. erker-erker dan beranda-beranda yang terbuka atau tertutup pada loteng-loteng asal lebarnya tidak lebih dari separuhnya dari lebar muka bangunan, tidak menjulang lebih dari 1 (satu) meter dan letaknya sekurang-kurangnya 3 (tiga) meter di atas permukaan jalan.
- (3) Walikota dengan persetujuan Pimpinan DPRD dapat memberikan pembebasan antara garis sempadan muka bangunan dan garis sempadan pagar atau jalan untuk mendirikan *pavilyun-pavilyun*

taman yang terbuka, pergola-pergola, bangunan-bangunan semacam itu merupakan bagian dari perlengkapan kebun, dalam rangka menambah keindahan pemandangan umum dari halaman muka.

**Pendirian Bangunan Berimpit dengan Batas Samping Persil
Pasal 29**

- (1) Suatu bangunan beserta dengan pengelompokannya, harus memenuhi syarat-syarat keindahan dan kenyamanan yang layak didasarkan pada sifat keadaan jalan dan bangunan-bangunan yang berdampingan.
- (2) Pendirian suatu bangunan sampai kepada batas samping dari sesuatu persil harus menunjukkan keserasian dengan lingkungan sekitarnya, terutama keserasian dalam hal tinggi bangunan dan tinggi pagar dengan bangunan di sebelahnya.
- (3) Dalam hal keserasian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditunjukkan dengan adanya kesamaan tinggi atap dan dinding sedemikian rupa sehingga dapat membentuk garis lurus.
- (4) Perletakan prasarana bangunan gedung tidak boleh menimbulkan adanya gangguan terhadap keindahan dari keadaan tempat itu.

**Pagar pada Tanah Pekarangan/Persil
Pasal 30**

- (1) Dalam hal pemisah berbentuk pagar maka tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 2,5 (dua koma lima) meter di atas permukaan tanah dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2,75 (dua koma tujuh lima) meter di atas permukaan tanah pekarangan.
- (2) Pagar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 (satu) meter di atas permukaan tanah pekarangan.
- (3) Penggunaan kawat berduri sebagai pemisah di sepanjang jalan-jalan umum tidak diperbolehkan.
- (4) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 (tiga) meter di atas permukaan tanah dan apabila pagar tersebut merupakan dinding

bangunan rumah tinggal bertingkat tembok maksimal 7 (tujuh) meter dari permukaan tanah atau ditetapkan lebih rendah setelah mempertimbang kenyamanan dan kesehatan lingkungan.

- (5) Antara halaman belakang dan jalur-jalur jaringan umum kota harus diadakan pemagaran pada pemagaran ini tidak boleh diadakan pintu-pintu masuk, kecuali jika jalur-jalur jaringan umum kota direncanakan sebagai jalur jalan belakang untuk umum dapat dibuat pintu-pintu masuk.
- (6) Setiap bangunan yang terpisah dari jalan oleh suatu halaman muka, harus dapat dimasuki dari jalan itu dengan melalui suatu jalan untuk orang atau jalan masuk kendaraan.
- (7) Pendirian bangunan rumah dapat tanpa adanya pagar pemisah halaman depan, samping maupun belakang bangunan pada ruas-ruas jalan atau kawasan tertentu dengan pertimbangan kepentingan kenyamanan, kemudahan hubungan, keserasian lingkungan dan penataan bangunan dan lingkungan yang diharapkan.

Syarat-syarat Bangunan dan Luas Denah Bangunan Luas Denah Bangunan

Pasal 31

- (1) Perbandingan luas lantai terhadap luas persil dimaksudkan sebagai perbandingan dari jumlah luas lantai diukur dari permukaan-permukaan dinding bagian luar termasuk jalan-jalan terusan, tetapi tidak termasuk lift, tangga dan permukaan-permukaan yang hanya digunakan untuk pemberhentian kendaraan-kendaraan jika permukaan tersebut terletak dalam bangunan dan/ atau di bawah bangunan terhadap luas persil.
- (2) Untuk persil-persil sudut bilamana sudut persil tersebut dilengkungkan atau dengan sudut kurang dari 90° (sembilan puluh derajat) untuk memudahkan lalu lintas maka lebar dan panjang persil tersebut diukur dari titik pertemuan garis perpanjangan pada sudut itu dan luas persil diperhitungkan dengan lebar dan panjangnya.

- (3) Untuk bangunan klas 1 dan klas 2 :
- a. luas denah bangunan hanya diperkenankan sebanyak-banyaknya 60% (enam puluh persen) dari pada luas persil yang bersangkutan;
 - b. luas denah bangunan hanya diperbolehkan maksimum 70% (tujuh puluh persen) dari luas persil yang bersangkutan;
 - c. bangunan klas 2, kecuali bangunan rumah susun dan/ atau kondominium yang didirikan dalam lingkungan bangunan toko atau perdagangan prosentase luas denah bangunan terhadap luas persil sebanyak-banyaknya 70% (tujuh puluh persen);
 - d. dengan tidak mengurangi arti sebagaimana dimaksud pada huruf c, maka seluruh permukaan luas persil dapat digunakan untuk denah bangunan, jika :
 1. bagian denah bangunan tersebut sama sekali tidak digunakan untuk maksud tidur;
 2. adanya cahaya alam dan pembaharuan hawa, baik secara alam maupun mekanis, dijamin sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (4) Dalam hal mendirikan bangunan klas 3 pada bagian yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus mempunyai ruang terbuka yang langsung berhubungan dengan udara luar dan tidak beratap, yang :
- a. luasnya sekurang-kurangnya 25 m² (dua puluh lima meter persegi);
 - b. dapat ditempatkan pada atap datar.
- (5) Untuk bangunan klas 4 luas denah bangunan diperkenankan maksimum 80% (delapan puluh persen) dari luas persil yang bersangkutan apabila garis sempadan pagar dan/ atau garis sempadan jalan dengan garis sempadan muka bangunan berimpit atau garis sempadan bangunan sama dengan nol, sedangkan untuk diluar dari itu diperkenankan maksimal 80% (delapan puluh persen) dari luas persil setelah dikurangi luas persil yang terpotong dengan garis sempadan muka bangunan.
- (6) Untuk bangunan-bangunan klas 3, klas 5, klas 6, klas 7, klas 8, klas 9 dan klas 10 prosentase luas denah bangunan terhadap luas persil maksimum 60% (enam puluh persen).

- (7) Dalam kondisi tertentu dengan pertimbangan untuk kepentingan umum Walikota dapat menentukan luas denah bangunan dengan mengesampingkan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (6).

Tinggi Bangunan Pasal 32

- (1) Tinggi suatu bangunan pada suatu jalan tidak boleh melebihi 1,50 (satu koma lima puluh) x jarak antara garis-garis sempadan bangunan yang berhadapan pada jalan yang bersangkutan kecuali bila ditentukan lain dalam RDTRK.
- (2) Dalam mengukur tinggi bangunan tidak diperhitungkan ruang perlengkapan alat-alat, perlengkapan dekoratif, parapet yang tingginya tidak melebihi 1 (satu) meter, tiang antena dan :
- a. yang lebarnya tidak melebihi $\frac{1}{4}$ (satu per empat) lebar permukaan bangunan kecuali parapet;
 - b. tidak disediakan akomodasi dalam bentuk dan waktu apapun;
 - c. tidak dipergunakan untuk maksud-maksud *advertensi*;
 - d. tidak menghalangi sudut cahaya yang dibutuhkan oleh jendela-jendela pada bangunan tersebut.
- (3) Bangunan tipe I dan tipe II (konstruksi rangka tahan api/konstruksi dinding pemikul yang terlindung) :
- a. untuk bangunan tipe I berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1);
 - b. untuk bangunan tipe II tinggi bangunan tidak diperkenankan melebihi $\frac{17}{20}$ (tujuh belas per dua puluh) atau 85% (delapan puluh lima persen) tinggi maksimum yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1);
 - c. untuk konstruksi campuran tinggi maksimum dari suatu bangunan diambil tinggi maksimum dari tipe konstruksi yang lebih rendah.
- (4) Tinggi bangunan tipe III, tipe IV dan tipe V tidak diperkenankan melebihi $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) dari tinggi maksimum yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan tidak diperkenankan mempunyai lapisan lantai lebih dari :
- a. bangunan tipe III dengan penggunaan klas 1, klas 2, klas 3, klas 4, klas 5, klas 6, klas 7, klas 8, dan klas 9, jumlah tingkat maksimum 2 (dua);
 - b. bangunan tipe IV dengan penggunaan klas 7 dan klas 8 jumlah tingkat maksimum 1 (satu);

- c. bangunan tipe V dengan penggunaan klas 1 dan klas 2, jumlah tingkat maksimum 2 (dua) dengan penggunaan klas 8 (ijin khusus dari Walikota) jumlah tingkat maksimum 1 (satu);
- (5) Jumlah tingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, tidak termasuk ruang di bawah tanah (*basement*) yang tinggi langit-langitnya diukur dari permukaan halaman tidak melebihi 1 (satu) meter.
 - (6) Tinggi bangunan masing-masing tipe sebagaimana dimaksud pada ayat (4), lantai tingkat yang tinggi-tingginya melebihi 5 (lima) meter pada penggunaan tiap-tiap klas, kecuali bangunan klas 8 dan klas 9 diperhitungkan sebagai dua tingkat.
 - (7) Tinggi bangunan pada lokasi di jalan yang mempunyai garis sempadan bangunan sama dengan 0 (nol) ketentuannya diberlakukan sama dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), dikalikan dengan $\frac{1}{2}$ (setengah) lebar rumija ditambah 1 (satu).
 - (8) Walikota dapat menentukan syarat-syarat lebih lanjut mengenai tinggi bangunan atau tingkat bangunan dan bangunan bertingkat bagi bangunan yang memerlukan AMDAL.

Tinggi Ruang Pasal 33

- (1) Yang dimaksud dengan ukuran-ukuran sama dengan ukuran bersih.
- (2) Tinggi ruang sama dengan jarak terpendek dalam ruang diukur dari permukaan atas lantai sampai permukaan bawah langit-langit dan dalam hal tidak ada langit-langit sampai permukaan bawah dari lantai di atasnya atau sampai permukaan bawah kaso-kaso.
- (3) Ruang kediaman diartikan sebagai ruangan dalam dimana seseorang tidur, makan atau melaksanakan pekerjaan-pekerjaan rumah tangga yang lazim atau pekerjaan-pekerjaan sosial lainnya dalam penggunaan bangunan klas 1, klas 2, klas 3 atau klas 4 kecuali ruang-ruang mandi, kakus, cuci dan seterika, dapur, gang-gang dan ruang-ruang sejenis yang penggunaannya tidak terus menerus.

- (4) Bangunan-bangunan klas 1, klas 3 dan bangunan rumah susun, kondominium ukuran luas lantainya sekurang-kurangnya :
- untuk satu ruangan kediaman 15 m^2 (lima belas meter persegi);
 - untuk dua ruangan kediaman 18 m^2 (delapan belas meter persegi);
 - untuk setiap ruang kediaman selanjutnya ditambah masing-masing dengan 6 m^2 (enam meter persegi).
- (5) Pada bangunan klas 2, kecuali bangunan rumah susun dan/ atau kondominium ukuran luas lantai untuk setiap ruang kediaman sekurang-kurangnya $6,00 \text{ m}^2$ (enam meter persegi).
- (6) Tinggi ruang minimum pada bangunan-bangunan klas 1, klas 2 dan klas 3 sekurang-kurangnya 2,75 (dua koma tujuh lima) meter kecuali :
- dalam hal langit-langitnya atau kaso-kasanya miring, sekurang-kurangnya $\frac{1}{2}$ (setengah) dari luas ruang mempunyai tinggi ruang 2,75 (dua koma tujuh lima) meter dan tinggi ruang selebihnya pada titik terendah tidak kurang dari 2 (dua) meter;
 - dalam hal ruang cuci dan kamar mandi atau kantor dapat diperbolehkan sampai sekurang-kurangnya 2,10 (dua koma satu) meter.
- (7) Tinggi ruang minimum pada bangunan-bangunan klas 4, klas 5, klas 6, klas 7, klas 8 dan klas 9 jika langit-langitnya miring dan/ atau datar maka tinggi rata-ratanya sekurang-kurangnya 3 (tiga) meter :
- dalam hal langit-langit atau kaso-kasanya miring, sekurang-kurangnya pada bagian terendah 2,50 (dua koma lima) meter;
 - pada bangunan dengan gangguan asap dan/ atau bau seperti penggorengan tahu, pengasapan ikan atau daging, pembakaran roti dan lain sebagainya, tinggi ruang tidak boleh kurang dari 3,50 (tiga koma lima) meter;
 - dalam hal luar biasa, Walikota dapat menentukan tinggi ruang minimum yang lebih besar, bila keadaan menghendaki atau mengharuskan Walikota dapat menuntut diadakannya pembaharuan udara secara mekanis.

(8) **Tinggi lantai denah :**

- a. Permukaan atas dari lantai denah bawah/lantai dasar/lantai satu yang padat harus ada :
 1. sekurang-kurangnya 15 (lima belas) cm di atas titik perbatasan yang paling tinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
 2. sekurang-kurangnya 25 (dua puluh lima) cm di atas titik yang paling tinggi dari sumbu jalan/as rumija dimuka letak bangunan;
 3. tinggi lantai dasar suatu bangunan diperkenankan mencapai maksimal 1,20 (satu koma dua) meter di atas tinggi rata-rata jalan dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- b. Walikota dapat memberi pembebasan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf a, jika letaknya lantai-lantai itu akan lebih tinggi dari 60 (enam puluh) cm di atas tanah yang ada disekelilingnya, demikian pula untuk tanah-tanah yang miring dalam mendirikan bangunan-bangunan dan dalam hal-hal lainnya yang luar biasa;
- c. Apabila lantai denah bawah tidak ditambah dengan isian, maka tanah yang ada dibawahnya, demikian pula suatu lantai tanah, harus ditempatkan sekurang-kurangnya 15 (lima belas) cm di atas lapangan itu serta dimiringkan supaya air dapat mengalir.

Pasal 34

- (1) Keseimbangan antara nilai sosial budaya Kota Malang terhadap penerapan perkembangan arsitektur dan rekayasa, dan/ atau yang ditetapkan dalam RDTRK dan/ atau RTBL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3), meliputi :
 - a. kesejarahan Kota Malang;
 - b. arsitektur kawasan urban;
 - c. kawasan wisata budaya; dan
 - d. perkembangan fungsi kota.
- (2) Ketentuan mengenai persyaratan arsitektur bangunan gedung akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 35

- (1) Persyaratan Izin Lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (4), berupa rekomendasi untuk menetapkan diperbolehkannya melakukan kegiatan perencanaan teknis dan pembangunan atas dasar kelayakan lingkungan hidup.
- (2) Dampak lingkungan, sosial, ekonomi dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib disosialisasikan kepada masyarakat.
- (3) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus menjadi dasar perencanaan teknis penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung tertentu.
- (4) Ketentuan mengenai persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 36

- (1) Persyaratan RTBL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 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.
- (2) RTBL dapat disusun oleh Pemerintah Daerah, masyarakat dan/atau badan usaha.
- (3) RTBL yang disusun oleh masyarakat dan badan usaha harus mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah.

Paragraf 2

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 37

- (1) Persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi persyaratan keselamatan, persyaratan kesehatan, persyaratan kenyamanan, dan persyaratan kemudahan.
- (2) Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan; dan
 - b. persyaratan kemampuan 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 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.
- (5) 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.

Pasal 38

- (1) Setiap bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kemampuan untuk mendukung beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) huruf a, 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;
 - c. memenuhi persyaratan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan sesuai dengan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan alternatif pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Struktur bangunan gedung harus direncanakan memenuhi persyaratan daktil 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 (Standar Nasional Indonesia) terkait.

Pasal 39

- (1) Bangunan gedung dengan struktur beton bertulang harus direncanakan kuat/kokoh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), dengan :
- a. diameter besi tulangan sesuai dengan spesifikasi nomenklaturnya atau sesuai dengan SII (Standar Industri Indonesia);
 - b. jumlah volume penulangan harus memenuhi persyaratan spesifikasi beton bertulang yang direncanakan;
 - c. besi beton sesuai dengan nomenklaturnya;
 - 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 m² (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;
 - 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 nomenklaturannya;
 - b. perkuatan kekakuan konstruksi harus cukup untuk menahan beban-beban;
 - c. hubungan dan/ atau sambungan antara kayu harus mengikuti ketentuan standar konstruksi kayu; 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 nomenklaturannya; dan
 - b. sambungan-sambungan atau hubungan dengan las, baut atau media penghubung lainnya harus cukup untuk mengikat konstruksi sesuai dengan standar.

Pasal 40

- (1) Bangunan gedung dengan struktur beton bertulang harus direncanakan stabil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) huruf b, direncanakan dengan :
- a. stabil dengan mengikuti peraturan dan standar teknis pembesian yang diperhitungkan terhadap gempa bumi di Zona Rawan Bencana, dan/ atau sesuai dengan mikro zonasi di kecamatan 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 engsel 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.

Perhitungan-perhitungan Konstruksi/Struktur pada Umumnya Pasal 41

- (1) Konstruksi-konstruksi didasarkan atas perhitungan-perhitungan yang dilakukan secara keilmuan/keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan/atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (2) Perhitungan-perhitungan didasarkan atas keadaan yang paling tidak menguntungkan konstruksi, mengenai pembebanan, gaya-gaya, pemindahan gaya-gaya dan tegangan-tegangan.
- (3) Untuk konstruksi-konstruksi sederhana atas pertimbangan dari Kepala Dinas Teknis yang membidangi tidak disyaratkan adanya perhitungan-perhitungan.
- (4) Beban-beban yang perlu diperhatikan meliputi beban-beban mati termasuk berat sendiri, beban hidup, tekanan angin, gaya-gaya gempa bumi dan tekanan air, tekanan tanah, getaran-getaran (beban dinamis) dan tumbukan-tumbukan yang mungkin timbul.
- (5) Untuk bangunan gedung dengan tinggi bangunan atau jumlah lantainya lebih besar sama dengan 3 (tiga) lantai dan/atau bangunan lainnya yang meliputi :
 - a. tower dari baja/beton;
 - b. tandon air dengan volume dan tinggi lebih besar sama dengan 5 m³ (lima meter kubik) dan 3 m³ (tiga meter kubik) dari baja/beton;

- c. kolam renang dan/atau tandon air di dalam tanah dengan kedalaman lebih besar sama dengan 2 (dua) meter;
 - d. dinding penahan tanah dengan tinggi lebih besar sama dengan 2 (dua) meter;
 - e. struktur bangunan yang lain yang dianggap berbahaya oleh Dinas Teknis atau para ahli yang membidangi bangunan.
- (6) Analisa dan perhitungan struktur bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dan bagi bangunan klas 1 sampai dengan klas 10, wajib dianalisa dan dihitung oleh konstruktor yang sesuai dengan bidang keahliannya berada di dalam kesatuan organisasi berbadan hukum atau Konsultan Perencana dengan dibuktikan memiliki surat izin usaha Jasa Perencana/ Konsultan yang masih berlaku atau konstruktor yang memiliki surat bukti keahlian dalam bidangnya.
 - (7) Apabila terjadi keruntuhan dan kerusakan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), yang diakibatkan oleh kesalahan dalam analisa dan perhitungan struktur dan telah dibuktikan oleh para ahli yang independen secara akademik maka yang bertanggung jawab sepenuhnya adalah Badan Hukum (Konsultan Perencana) atau konstruktor yang melaksanakan.
 - (8) Apabila terjadi keruntuhan dan kerusakan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), yang diakibatkan oleh kesalahan dalam pelaksanaannya yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dan ayat (7), yang bertanggung jawab sepenuhnya adalah pelaksana bangunan atau kontraktor yang bersangkutan.
 - (9) Untuk bentuk bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1), bagi rumah tempat tinggal yang berlantai 2 (dua) akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Konstruksi Atap Pasal 42

- (1) Konstruksi atap harus didasarkan atas perhitungan-perhitungan yang dilakukan secara keilmuan atau keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan/atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (2) Kemiringan atap harus disesuaikan dengan bahan penutup yang akan digunakan, sehingga tidak akan mengakibatkan bocor.

- (3) Bidang atap harus merupakan bidang yang rata kecuali dikehendaki bentuk-bentuk yang khusus, seperti parabola, dan lain-lain.
- (4) Untuk konstruksi atap yang sederhana untuk kayu bentang kurang dari 12 m (dua belas meter) atas pertimbangan Kepala Dinas Teknis yang membidangi bangunan tidak disyaratkan adanya perhitungan-perhitungan, dan sebaliknya wajib ada perhitungan strukturnya.
- (5) Konstruksi atap bambu harus memenuhi ketentuan-ketentuan, sebagai berikut :
 - a. bambu yang digunakan harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI (Standar Konstruksi Bangunan Indonesia) mengenai bahan bangunan;
 - b. konstruksi dibuat tertutup dan ujung bambu di sumbat dengan kayu atau seng;
 - c. jarak-jarak antara kaso-kaso sekurang-kurangnya 10 cm (sepuluh senti meter);
 - d. reng-reng dibuat dari belahan bambu yang dipasang dengan bagian kulitnya disebelah bawah.
- (6) Konstruksi atap kayu harus memenuhi ketentuan-ketentuan, sebagai berikut :
 - a. bahan-bahan dan tegangan-tegangan harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan pedoman SKBI mengenai perencanaan konstruksi kayu untuk rumah dan gedung;
 - b. ukuran-ukuran kayu yang digunakan disesuaikan dengan ukuran-ukuran yang dinormalisir.
- (7) Konstruksi atap beton bertulang harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - a. bahan-bahan dan tegangan-tegangan yang digunakan harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI mengenai beton;
 - b. untuk ketentuan-ketentuan yang tidak tercantum dalam spesifikasi bahan bangunan dan pedoman beton berlaku Pedoman Perencanaan Bangunan Baja untuk gedung.

- (8) Konstruksi atap baja harus memenuhi ketentuan-ketentuan, sebagai berikut :
- a. bahan-bahan dan tegangan-tegangan yang digunakan harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai Pedoman Perencanaan Bangunan Baja untuk Gedung dan SKBI mengenai bahan bangunan;
 - b. untuk sambungan digunakan baut-baut, paku keling atau las yang masing-masing harus memenuhi syarat Pedoman Perencanaan Bangunan Baja untuk Gedung (SKBI);
 - c. sudut-sudut pelat pertemuan harus sekurang-kurangnya 2 mm (dua mili meter) di dalam batang-batang profil;
 - d. untuk batang-batang profil rangkap harus diadakan *koppeling* baik batang tekan maupun tarik;
 - e. pada satu baris banyaknya paku keling sebanyak-banyaknya 6 (enam) buah.

Konstruksi Kayu Pasal 43

- (1) Konstruksi kayu harus didasarkan atas perhitungan-perhitungan yang dilakukan dengan keilmuan atau keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan/atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (2) Sambungan-sambungan yang kena hujan angin harus dibuat sedemikian rupa sehingga terhindar dari kemasukan air.
- (3) Pemeliharaan diperhatikan terutama terhadap serangan-serangan bubuk dengan jalan memeni atau mengecat.
- (4) Bagian-bagian kayu yang akan tertutup atau menumpang atau masuk dalam pasangan dinding atau beton dimeni dahulu.
- (5) Balok-balok di atas tembok atau beton harus mempunyai tumpuan $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) dari tinggi balok dengan sekurang-kurangnya 11 cm (sebelas senti meter).
- (6) Balok-balok di atas pasangan dinding harus diberi blok beton yang cukup besar di bawahnya.
- (7) Konstruksi selanjutnya harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai perencanaan konstruksi kayu untuk rumah dan gedung.

- (8) Perencanaan konstruksi kayu harus memenuhi standar :
- a. tata cara perencanaan Konstruksi Kayu untuk Bangunan Gedung;
 - b. tata cara/pedoman lain yang masih terkait dalam perencanaan konstruksi kayu;
 - c. tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu;
 - d. tata cara pengecatan kayu untuk rumah dan gedung, SNI 2407.

Konstruksi Bambu Pasal 44

- (1) Bambu yang digunakan harus cukup tua umurnya.
- (2) Sambungan-sambungan harus dilakukan dengan tali ijuk pen-pen bambu atau kombinasi.

Konstruksi Beton Bertulang Pasal 45

- (1) Konstruksi beton bertulang harus didasarkan atas perhitungan-perhitungan yang dilakukan dengan keilmuan atau keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan/ atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (2) Bahan-bahan, tegangan-tegangan dan pelaksanaannya harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI mengenai beton.
- (3) Perencanaan konstruksi beton harus memenuhi standar-standar teknis, seperti :
 - a. tata cara perhitungan struktur beton untuk Bangunan Gedung, SNI – 2847;
 - b. tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk Bangunan Rumah dan Gedung, SNI – 3430;
 - c. tata cara pelaksanaan mendirikan bangunan gedung, SNI – 1728;
 - d. tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung, SNI – 1734;
 - e. tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, SNI – 2834;
 - f. tata cara pengadukan dan pengecoran beton, SNI – 3976;
 - g. tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan *agregat* ringan, SNI – 3449.

Konstruksi Baja

Pasal 46

Ketentuan pemasangan konstruksi baja, sebagai berikut :

- a. konstruksi baja harus didasarkan atas perhitungan-perhitungan yang dilakukan dengan keilmuan atau keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan/atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan;
- b. bahan-bahan, tegangan-tegangan, bentuk dan ukurannya harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Kepala Dinas Teknik yang membidangi bangunan;
- c. bahaya tekuk wajib diperhatikan selain bahaya lipat, kip dan lain-lain;
- d. lendutan harus diperhatikan dan dalam hal lendutan itu besar, maka harus diberi lendutan yang berlawanan arah (*zeeg*);
- e. pada kuda-kuda baja di atas dinding, harus diberi jangkar dan pelat baja;
- f. bagian-bagian yang ada kemungkinan karatan harus dimeni dan/ atau dicat anti karat;
- g. baja bangunan dibersihkan dahulu dari karatan sebelum digunakan, pembersihan dapat dilakukan secara mekanis;
- h. perubahan-perubahan profil secara tiba-tiba harus dihindarkan;
- i. pembengkokan baja siku hanya diperbolehkan setelah dipanasi sampai warna merah muda;
- j. lubang-lubang untuk baut-baut ulir dan paku keling pada konstruksi-konstruksi yang akan memikul beban dinamis tidak boleh di pons;
- k. pada perletakan balok profil langsung diatas dinding, tegangan pada dinding tidak boleh melebihi 0,5 (nol koma lima) dari tegangan tekan yang diijinkan untuk bahan dinding;
- l. di bawah balok profil sekurang-kurangnya harus diberi lapisan adukan kuat setebal sekurang-kurangnya 1 cm (satu senti meter) yang berakhir sekurang-kurangnya 3 cm (tiga senti meter) dari tepi dinding;
- m. panjang tumpuan $l = 0,5 h + 15$ cm (lima belas senti meter) dengan maksimum;
- n. balok-balok profil yang masuk ke dalam dinding harus diberi jangkar;
- o. pada konstruksi dengan profil rangkap harus diadakan *koppeling* untuk batang tekan maupun batang tarik;

- p. pekerjaan las harus memenuhi ketentuan-ketentuan, sebagai berikut :
1. pekerjaan las dalam bangunan-bangunan baja direncanakan, dihitung dan dilaksanakan menurut syarat-syarat dalam Pedoman Perencanaan Baja untuk Gedung (SKBI);
 2. panjang bersih las-las sudut sekurang-kurangnya 40 mm (empat puluh mili meter);
 3. tebal las sudut tidak boleh lebih dari $\frac{1}{2} t \sqrt{2}$, dimana t adalah tebal terkecil pelat yang dilas;
 4. lebarnya jalur yang tinggal, di antara dan di tepi las-las sela berjumlah sekurangnya 3 (tiga) kali tebal pelat;
 5. las antogeen (*acetylen* – zat asam) hanya digunakan untuk pelat-pelat dan pipa-pipa tipis dan untuk panjang yang kecil, untuk penyambungan elemen-elemen struktur digunakan las listrik;
 6. ketentuan-ketentuan yang lebih terinci harus memenuhi Pedoman Perencanaan Bangunan Baja untuk Gedung (SKBI).
- q. pekerjaan paku keling memenuhi ketentuan-ketentuan, sebagai berikut :
1. pada sambungan paku keling pada pelat pertemuan, jarak antara paku-paku keling sekurang-kurangnya 2,5 d dengan maksimum 7 d atau 14 kali tebal pelat terkecil;
 2. jarak tepi ke pusat keling sekurang-kurangnya 1,5 d dan maksimum 3 d atau 6 kali tebal pelat terkecil;
 3. pengelingan harus dibuat sehingga lubang diisi rapat dengan paku keling;
 4. untuk sambungan sekurang-kurangnya digunakan 2 buah paku keling;
 5. diameter paku keling minimum 10 mm;
 6. lubang paku keling harus dibuat dengan cara pengeboran;
 7. ketentuan-ketentuan yang lebih terinci harus memenuhi Pedoman Perencanaan Bangunan Baja untuk Gedung (SKBI).
- r. baut-baut harus memenuhi ketentuan-ketentuan, sebagai berikut :
1. untuk konstruksi sementara dapat digunakan baut-baut ulir *whitworth* dengan ukuran terkecil 12 mm;
 2. jarak-jarak pemasangan baut sesuai dengan pekerjaan paku keling;
 3. lubang-lubangnya pas betul dengan kelonggaran sebesar-besarnya 1,0 mm untuk baut biasa dan 2,0 mm untuk baut mutu tinggi;

4. pembuatan-pembuatan lubang-lubang baut harus dilakukan dengan pengeboran;
 5. ketentuan-ketentuan yang lebih terinci harus memenuhi Pedoman Perencanaan Bangunan Baja untuk Gedung (SKBI).
- s. perencanaan konstruksi baja harus memenuhi standar-standar, seperti :
1. tata cara perencanaan bangunan baja untuk gedung, SNI – 1729;
 2. tata cara/pedoman lain yang masih terkait dalam perencanaan konstruksi baja;
 3. tata cara pembuatan atau perakitan konstruksi baja;
 4. tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama pelaksanaan konstruksi.

Langit-langit Pasal 47

- (1) Langit-langit bambu harus memenuhi ketentuan-ketentuan, sebagai berikut :
 - a. jarak antara dinding dan gantungan langit-langit pertama sekurang-kurangnya 10 cm (sepuluh senti meter);
 - b. wajib memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan.
- (2) Langit-langit kayu dalam pelaksanaannya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan SKBI mengenai perencanaan konstruksi kayu untuk rumah dan gedung.
- (3) Langit-langit lembaran serat semen merupakan bahan pelat serat dan pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan.
- (4) Langit-langit beton bertulang dalam menggunakan bahan-bahan dan pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI mengenai beton.
- (5) Langit-langit baja dalam penggunaannya, bagian-bagian yang akan tertutup dimeni terlebih dahulu untuk mencegah timbulnya karatan.
- (6) Langit-langit aluminium harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan teknis yang telah menjadi standar untuk bahan aluminium untuk langit-langit.

Dinding-dinding
Pasal 48

- (1) Dinding dibuat sehingga dapat memikul berat sendiri, berat angin dan dalam hal merupakan dinding pemikul pula, harus dapat memikul beban-beban di atasnya.
- (2) Dinding di bawah permukaan tanah harus dibuat rapat air.
- (3) Dinding-dinding di kamar mandi dan kakus, dengan ketinggian sekurang-kurangnya 1,50 m (satu koma lima puluh meter) di atas permukaan lantai diwajibkan rapat air.
- (4) Dinding-dinding terpisah dari pondasi oleh suatu lapisan rapat air (*cement raam*) sekurang-kurangnya 15 cm (lima belas senti meter) di bawah permukaan tanah sampai 20 cm (dua puluh senti meter) di atas lantai tersebut.
- (5) Walikota atau Pejabat yang ditunjuk dapat memberi ijin untuk menggunakan suatu lapisan rapat air dengan susunan lain pada lapisan tanah lembab.
- (6) Dinding-dinding harus dibuat tegak lurus betul (dengan unting-unting).
- (7) Kekuatan adukan perekat yang digunakan setidaknya-tidaknya sama dengan kekuatan batanya sendiri.
- (8) Persyaratan bahan-bahan yang digunakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan.
- (9) Di atas lubang dengan panjang horizontal lebih besar sama dengan 1,50 m (satu koma lima puluh meter) dalam dinding, diberi balok latei dari beton bertulang, baja atau kayu awet.
- (10) Dinding-dinding pasangan batu buatan harus memenuhi ketentuan-ketentuan, sebagai berikut :
 - a. batu-batu buatan yang digunakan memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan;
 - b. batu batu harus dicuci dan/atau direndam sebelum digunakan kecuali batako (campuran satu kapur dengan 5 atau 6 tras);
 - c. batu batu berongga tidak boleh digunakan untuk dinding pemikul kecuali untuk bangunan satu tingkat;

- d. adukan perekat untuk pasangan dinding batako sekurang-kurangnya harus mempunyai kekuatan yang sama dengan batunya seperti adukan 1 kapur : 5 atau 6 tras untuk daerah gempa 6, atau $\frac{1}{4}$ PC : 1 KP : 5 tras untuk daerah gempa lainnya;
- e. dinding-dinding pemisah atau pengisi yang tidak memikul beban kecuali berat sendiri dengan atau tanpa beban angin, dapat dibuat dari tebal $\frac{1}{2}$ batu (tebal 1 batu = sekurang-kurangnya 22 cm), jika luasnya tidak melebihi 12 m² untuk dinding dalam dan tidak melebihi 6 m² untuk dinding pekarangan;
- f. siar-siarnya harus mempunyai tebal rata-rata 1 cm (satu senti meter) dengan penyimpangan sebanyak-banyaknya 0,2 cm (nol koma dua senti meter);
- g. tebal-tebal dinding sekurang-kurangnya harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Kepala Dinas Teknik yang membidangi;
- h. dalam hal dinding tembokan digunakan sebagai dinding pengisi pada rangka lain maka dinding harus diberi jangkar-jangkar untuk memperoleh suatu kesatuan yang kokoh;
- i. siar-siar tegak tidak boleh merupakan suatu garis lurus menerus.

- (11) Dinding batu alam berlaku ketentuan-ketentuan spesifikasi bahan bangunan.
- (12) Dinding beton bertulang berlaku ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan, SKBI mengenai beton dan Petunjuk Perencanaan Struktur Beton Bertulang biasa dan Struktur Dinding Bertulang untuk Rumah dan Gedung.
- (13) Dinding-dinding bambu atau kayu harus memenuhi ketentuan-ketentuan, sebagai berikut :
 - a. dalam hal dipergunakan dinding rangka bambu, maka harus diadakan persiapan cukup;
 - b. kayunya harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai perencanaan konstruksi kayu untuk rumah dan gedung;
 - c. selanjutnya untuk kedua-duanya berlaku ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan.
- (14) Dinding kaca memenuhi ketentuan-ketentuan, sebagai berikut :
 - a. bahan kacanya harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI bahan bangunan;

- b. lis-lisnya harus dibuat sehingga kaca masih dapat mengembang dan menyusut tanpa terjadi retakan-retakan dan pecah;
- c. sponingnya harus dimeni.

Lantai
Pasal 49

- (1) Lantai-lantai cukup kuat untuk menahan beban-beban yang akan timbul dan harus diperhatikan lendutannya.
- (2) Syarat-syarat lantai bambu atau kayu harus memenuhi ketentuan-ketentuan, sebagai berikut :
 - a. lantai-lantai bambu atau kayu yang merupakan lantai yang tidak dapat dijamin kerapatannya sekurang-kurangnya 60 (enam puluh) cm di atas permukaan tanah dan ruang dibawahnya mempunyai aliran udara yang baik;
 - b. dalam hal dipergunakan papan-papan lantai setebal 2 (dua) cm, maka jarak antara balok-balok anak tidak boleh lebih dari 0,75 (nol koma tujuh lima) meter;
 - c. balok-balok lantai yang masuk ke dalam pasangan tembok harus dimeni dahulu.
- (3) Syarat-syarat lantai beton atau beton bertulang, sebagai berikut :
 - a. bahan-bahan dan tegangan-tegangan yang digunakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI mengenai beton;
 - b. untuk lantai beton biasa harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai beton;
 - c. lantai beton biasa yang sekunder yang diletakkan langsung di atas tanah diberi lapisan pasir dibawahnya dengan tebal sekurang-kurangnya 5 (lima) cm;
 - d. di dalam pelat-pelat beton bertulang yang lebih tebal dari 25 (dua puluh lima) cm selalu digunakan tulang rangkap kecuali pada pelat-pelat kolom;
 - e. dalam hal lendutan dari suatu bagian konstruksi beton bertulang akan besar, maka bagian konstruksi tersebut harus diberi lendutan ke arah yang berlawanan atau wajib memenuhi syarat yang diijinkan dari perhitungan lendutan.

- (4) Syarat-syarat lantai baja, sebagai berikut :
- a. bahan-bahan yang digunakan harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai spesifikasi bahan bangunan dan Pedoman Perencana Bangunan Baja;
 - b. tebal pelat-pelatnya harus dibuat sehingga tidak akan melendut terlalu besar;
 - c. sambungan-sambungannya harus rapat betul dan bagian-bagian yang tertutup dimeni atau dilabur dengan bahan lain.

**Kolom-kolom
Pasal 50**

- (1) Kolom-kolom harus cukup kuat untuk menahan berat sendiri, gaya-gaya dan momen-momen yang diakibatkan oleh konstruksi-konstruksi yang dipikul.
- (2) Syarat-syarat kolom-kolom bambu atau kayu, sebagai berikut :
- a. pada umumnya harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI mengenai perencanaan konstruksi kayu untuk rumah dan gedung;
 - b. penyimpangan dari ketentuan-ketentuan tersebut dapat dilakukan atas pertimbangan Kepala Dinas Teknik yang membidangi bangunan.
- (3) Syarat-syarat kolom-kolom pasangan batu, sebagai berikut :
- a. batu-batunya harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan;
 - b. adukan-adukan pasangan yang digunakan sekurang-kurangnya mempunyai kekuatan yang sama dengan adukan 1 KP : 1 SM : 3 PS.
- (4) Syarat-syarat kolom-kolom beton bertulang, sebagai berikut :
- a. kolom-kolom beton bertulang yang dicor setempat sekurang-kurangnya mempunyai tebal 15 (lima belas) cm;
 - b. untuk kolom pengaku tebalnya dapat menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas, atas pertimbangan Kepala Dinas Teknis yang membidangi bangunan;
 - c. selimut beton bertulang sekurang-kurangnya 15 mm (lima belas mili meter);
 - d. kolom beton bertulang harus mempunyai sekurang-kurangnya 4 (empat) tulangan utama, masing-masing satu ditiap sudut;

- e. jarak sengkang (*beugel*) sekurang-kurangnya 10 cm (sepuluh senti meter) dan sebesarbesarnya 20 cm (dua puluh senti meter);
 - f. diameter tulangan utama sekurang-kurangnya 10 mm (sepuluh mili meter);
 - g. diameter sengkang (*beugel*) sekurang-kurangnya setengah kali diameter tulangan utama dan tidak kurang dari 6 mm (enam mili meter);
 - h. selanjutnya harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI mengenai beton.
- (5) Syarat-syarat kolom-kolom baja, sebagai berikut :
- a. kolom-kolom baja harus mempunyai kelangsingan lebih kecil dari 150 (seratus lima puluh);
 - b. kolom-kolom baja harus dibuat dari profil tunggal maupun tersusun yang mempunyai minimum 2 (dua) sumbu simetris;
 - c. sambungan antara kolom pada bangunan bertingkat tidak boleh dilakukan pada tempat pertemuan antara balok dengan kolom dan harus mempunyai kekuatan minimum sama dengan kolom :
 - 1. sambungan dengan las menggunakan las listrik;
 - 2. sambungan dengan baut harus menggunakan baut mutu tinggi.
 - d. penggunaan profil baja tipis yang dibentuk dingin (*cold form lightgange steel*) harus berdasarkan perhitungan-perhitungan yang memenuhi syarat kekakuan dan kekuatan;
 - e. ketentuan yang lebih terinci harus memenuhi Pedoman Perencanaan Bangunan Baja (SKBI).

Pondasi Pasal 51

- (1) Pondasi bangunan harus diperhitungkan dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademis sehingga dapat menjamin kestabilan bangunan terhadap berat sendiri, beban hidup dan gaya-gaya luar seperti tekanan angin, gempa bumi dan lain-lain.
- (2) Pondasi bangunan tidak boleh turun setempat.
- (3) Pondasi bangunan tidak boleh turun merata lebih dari yang ditentukan oleh masing-masing jenis bangunan.
- (4) Macam-macam pondasi ditentukan oleh beratnya bangunan dan keadaan tanah pada dasar dan sekeliling bangunan.

- (5) Dalam hal miringnya tanah bangunan lebih besar dari 10% (sepuluh persen), maka pondasi bangunan harus dibuat rata atau merupakan tangga dengan bagian atas dan bawah pondasi yang datar.
- (6) Dalamnya pondasi ditentukan oleh dalamnya tanah padat dengan daya dukung yang cukup kuat.
- (7) Syarat-syarat pondasi langsung :
 - a. dalam pondasi dibuat sehingga dalamnya terletak di atas tanah padat dengan daya dukung yang cukup kuat dan di bawah lapisan-lapisan tanah yang masih banyak dipengaruhi oleh iklim;
 - b. pondasi tersebut dapat dibuat dari pasangan batu, beton/beton bertulang atau gabungan baja dengan beton bertulang;
 - c. pondasi dinding harus dibuat sekurang-kurangnya 5 (lima) cm lebih tebal dari tebal dindingnya;
 - d. selanjutnya memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI mengenai beton.
- (8) Syarat-syarat pondasi tiang :
 - a. dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang cukup kuat yang terletak jauh di bawah permukaan tanah maka harus digunakan pondasi tiang;
 - b. tiang-tiang pondasi dapat dari kayu, beton bertulang, baja atau beton pratekan;
 - c. jumlah tiang-tiang sekurang-kurangnya tiga buah;
 - d. jarak dari pusat tiang ke pusat tiang sekurang-kurangnya 2,5 (dua koma lima) kali diameter tiang;
 - e. beban tiang-tiang tidak boleh melebihi daya dukungnya;
 - f. dalam hal digunakan tiang-tiang pancang maka harus dijaga supaya kepala dan ujung tiang jangan sampai rusak;
 - g. untuk tiang-tiang kayu, jarak antara tiang-tiang sekurang-kurangnya 2,5 kali diameter dan harus lebih besar dari 60 cm (enam puluh senti meter);
 - h. tiang-tiang dari beton bertulang, beton pratekan yang dibuat dahulu cukup kuat untuk diangkut dan dikerjakan;
 - i. panjang tiang tidak boleh lebih dari 45 (empat puluh lima) kali diameter;
 - j. jarak dari tepi pelat ke tengah-tengah tiang sekurang-kurangnya harus 1,2 (satu koma dua) kali diameter tiang;

k. dalam hal digunakan tiang tiang baja harus diadakan persiapan terhadap karatan.

Cerobong Pasal 52

Syarat-syarat pembuatan cerobong, sebagai berikut :

- a. tiap-tiap cerobong harus mempunyai tarikan angin yang sesuai dengan tujuannya, dalam hal tarikan angin tidak cukup, maka digunakan kipas atau alat sejenis;
- b. konstruksi cerobong dibuat sedemikian rupa sehingga menjamin kestabilan;
- c. cerobong-cerobong harus dibuat dari dinding pasangan padat, beton bertulang, baja atau keramik;
- d. tebal cerobong yang dibuat dari dinding pasangan padat sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) cm;
- e. tiap-tiap cerobong sekurang-kurangnya 60 (enam puluh) cm lebih tinggi dari bagian bangunan yang tertinggi di sekitarnya dalam jarak 3 (tiga) m, kecuali dalam hal digunakan tarikan secara mekanis yang disetujui oleh Kepala Dinas Teknis yang membidangi bangunan;
- f. sambungan antara cerobong dan atap dibuat sehingga tidak akan mengakibatkan bocor;
- g. dalam hal cerobong dibuat dari pasangan batu, batu alam atau beton tanpa besi penguat, tingginya yang menonjol tidak boleh lebih dari 90 (sembilan puluh) cm;
- h. cerobong yang dibuat dari pipa baja harus berada sekurang-kurangnya 15 (lima belas) cm dari konstruksi kayu;
- i. bagian-bagian cerobong yang berada dalam dinding di dalam rumah harus dibuat dari beton, batu buatan, batu alam dengan tebal lebih besar dari 25 (dua puluh lima) cm dan dalam hal terakhir di plester dengan adukan semen;
- j. sambungan-sambungan cerobong harus rapat udara.

Pasal 53

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.

Pasal 54

- (1) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal 1 lantai dan rumah deret sederhana dalam memenuhi persyaratan kemampuan untuk mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) huruf b, harus direncanakan terlindungi :
 - a. dengan sistem proteksi pasif; dan/atau
 - b. dengan sistem proteksi aktif.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus direncanakan dengan sistem proteksi pasif yang didasarkan pada fungsi dan/atau klasifikasi resiko 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 tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.

Pasal 55

- (1) Sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 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) Buka-an-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 56

- (1) Penghalang api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 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) Kaca tahan api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3), harus mencantumkan tingkat ketahanan api dalam menit.
- (3) Buka-an-bukaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (4), harus mengikuti ketentuan tingkat proteksi kebakaran minimum untuk perlindungan bukaan sesuai dengan standar.

Pasal 57

- (1) Sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) huruf b, 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 58

- (1) Sistem pipa tegak Kelas I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 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 59

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya beresiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Penggunaan beresiko 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 kapling/ persil harus dapat melindungi seluruh bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung di dalam tapak tersebut.
- (4) Instalasi penangkal petir harus memenuhi ketentuan-ketentuan, sebagai berikut :
 - a. jenis, mutu, sifat-sifat bahan dan peralatan instalasi penangkal petir yang dipergunakan, memenuhi ketentuan-ketentuan menurut Pedoman Perencanaan Penangkal Petir (SKBI) atau SNI – 03990, SNI – 3991 dan/ atau yang menyangkut perhitungan maupun peralatannya harus mengacu pada rekomendasi dari Badan Internasional seperti IEC;
 - b. pemilihan dan penempatan sistem instalasi penangkal petir aman dan mengamankan bangunan-bangunan serta sistem lingkungan;
 - c. proses pelaksanaan instalasi penangkal petir harus memenuhi standar dan ketentuan menurut Pedoman Perencanaan Penangkal Petir (SKBI).

- (5) Jenis instalasi penangkal petir harus mengikuti ketentuan persyaratan dari instansi yang berwenang.

Pasal 60

- (1) Peralatan elektronik dan elektrik pada bangunan gedung atau ruangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 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 61

- (1) 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 resiko yang sekecil-kecilnya.
- (2) Instalasi listrik harus memenuhi ketentuan-ketentuan, sebagai berikut :
- a. beban yang boleh bekerja pada instalasi listrik diperhitungkan dan aman sesuai dengan PUIL (Peraturan Umum Instalasi Listrik) dan SNI – 0,225;
 - b. dalam hal sumber daya diambil dari pembangkit tenaga listrik, aman terhadap gangguan dan tidak mencemarkan lingkungan;
 - c. untuk bangunan-bangunan atau ruang-ruang khusus, umum dan penting dimana aliran listrik tidak boleh terputus (misal : ruang operasi, *lift* dan lain-lain) disyaratkan memiliki pembangkit listrik darurat sebagai cadangan, yang besar dayanya dapat memenuhi kesinambungan pelayanan;
 - d. bagi Perum Perumnas atau Perusahaan Pembangunan Perumahan dan/atau perusahaan pembangunan lainnya wajib menyediakan instalasi listrik beserta kelengkapannya untuk penerangan jalan umum dan keamanan serta kenyamanan pengguna jalan sebelum diserahkan ke Pemerintah Daerah.
- (3) Perencanaan dan penghitungan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan sistem yang sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

- (4) Sistem instalasi listrik harus memenuhi ketentuan-ketentuan, sebagai berikut :
- a. sistem instalasi listrik disesuaikan dengan lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian dari bangunan dan instalasi lain sesuai dengan PUIL dan SNI - 0225, sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan;
 - b. penempatan instalasi listrik aman terhadap keadaan sekitarnya, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (5) Pelaksanaan Instalasi listrik harus memenuhi ketentuan-ketentuan, sebagai berikut :
- a. proses pelaksanaan instalasi listrik memenuhi standar dan ketentuan-ketentuan PUIL dan SNI. - 0225;
 - b. dalam hal ada perubahan pada ukuran dan kepastian bahan jika lebih besar dari spesifikasi, maka pembesarannya tidak boleh merugikan lingkungan;
 - c. sebelum instalasi listrik dioperasikan dilakukan pengetesan instalasi terlebih dahulu.
- (6) Bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan sumber daya cadangan yang dapat bekerja dengan selang waktu 10 (sepuluh) menit setelah padamnya aliran listrik dari sumber daya utama.
- (7) Sumber daya utama menggunakan listrik dari instansi resmi pemasok listrik (PLN).
- (8) Sumber daya listrik lainnya yang dihasilkan secara mandiri meliputi *solar cell* dan kincir angin harus mengikuti pedoman dan standar teknis.

Pasal 62

- (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 63

- (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 pengujung dan barang bawaannya.
- (3) Pengamanan dengan peralatan elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan menggunakan detektor dan *close circuit television (CCTV)*.

Pasal 64

- (1) Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sistem penghawaan, persyaratan sistem pencahayaan, persyaratan sistem sanitasi, dan persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung.
- (2) Persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. ventilasi alami; dan
 - b. ventilasi mekanik/buatan.
- (3) Persyaratan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. pencahayaan alami; dan
 - b. pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat.

- (4) Persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
- a. sistem air bersih/air minum;
 - b. sistem pembuangan limbah cair;
 - c. sistem pembuangan limbah padat dan sampah; dan
 - d. sistem penyaluran air hujan.
- (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.

Pasal 65

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (2) huruf a, harus direncanakan :
- a. berupa bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela atau bentuk lainnya yang dapat dibuka, dengan luas 10% (sepuluh persen) dari luas lantai setiap ruangan (termasuk kebutuhan untuk pencahayaan alami); atau
 - b. harus dapat melakukan pertukaran udara sesuai dengan jenis dan ukuran ruang.
 - c. menyilang (*cross*) antara dinding yang berhadapan.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi bangunan gedung rumah tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan gedung pelayanan umum lainnya.

Pasal 66

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (2) huruf b, harus direncanakan :
- a. jika ventilasi alami sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1), tidak memenuhi syarat;
 - b. dengan mempertimbangkan prinsip hemat energi dalam mengkonsumsi energi listrik; dan

- c. penggunaan ventilasi mekanik/ buatan harus dapat melangsungkan pertukaran udara sesuai dengan fungsi dan volume ruang.
- (2) Pemilihan sistem ventilasi mekanik/ buatan harus mempertimbangkan ada atau tidaknya sumber udara bersih.
 - (3) Bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), meliputi ruang parkir tertutup, *basement*, toilet/ WC, dan fungsi ruang lainnya yang disarankan dalam bangunan gedung.

Pasal 67

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem pencahayaan alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (3) 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 10% (sepuluh persen) dari luas lantai setiap ruangan (termasuk kebutuhan untuk ventilasi);
dan/atau
 - b. sesuai dengan kebutuhan fungsi ruang.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi bangunan gedung rumah tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan, bangunan gedung pendidikan, dan bangunan gedung pelayanan umum lainnya.
- (3) Setiap bangunan yang didirikan dalam bangunan klas 5 (bangunan kantor) harus diberi pencahayaan dan pembaharuan hawa sesuai dengan ketentuan pada ayat (1), selain itu pula :
 - a. pencahayaan atap atau langit-langit disediakan di samping dari jendela-jendela;
 - b. tidak ada bagian dari lantai dalam bangunan yang letaknya lebih dari 12 (dua belas) meter dan tidak ada bagian dari bangunan yang digunakan sebagai ruang kerja, letaknya lebih dari 9 (sembilan) meter terhadap jendela atau jendela atap bebas dari rintangan jarak-jarak diukur horizontal;
 - c. apabila ada bagian dari lantai yang letaknya terhadap jendela yang terdekat melebihi dua kali tingginya bagian teratas jendela, bagian dari lantai termaksud harus diberi pencahayaan atap atau pencahayaan langit-langit atau diberi pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64;

- d. apabila diberikan pencahayaan atau langit-langit maka harus diperlengkapi dengan sistem (susunan) pembaharuan udara alam atau mekanis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66.
- (4) Setiap ruangan yang dibuat di dalam bangunan kelas 6 (bangunan perdagangan), kecuali pada rumah-rumah makan, ruang-ruang makan atau dapur diberi pencahayaan dan pembaharuan hawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), selain itu pula :
- a. pencahayaan atap atau langit-langit dapat menggantikan jendela-jendela;
 - b. luas bersih dari jendela atau jendela atap dapat diperkecil sehingga sekurang-kurangnya $1/20$ (satu per dua puluh) luas lantai ruang yang bersangkutan dan setengah daripada jendela atau jendela atap dapat dibuka dan diletakkan sedemikian hingga memberikan pembaharuan udara terusan yang efektif;
 - c. apabila bagian lantai yang letaknya terhadap jendela yang terdekat melebihi dua kali tinggi bagian teratas jendela maka pada bagian dari lantai termaksud harus diberikan penerangan atap atau langit-langit atau diberi penerangan buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65;
 - d. setiap toko yang sifatnya terkurung bilamana dalamnya atau panjangnya melebihi dua kali lebarnya, harus diperlengkapi dengan sistem pembaharuan udara mekanis atau hisapan ke dalam, kecuali bila menurut pertimbangan ahlinya pembaharuan udara terusan (silang) dapat dijamin;
 - e. sistem pembaharuan udara yang memenuhi syarat wajib diberikan bila pembaharuan udara alam belum cukup terjamin;
 - f. pencahayaan dan pembaharuan udara alam dapat dihapuskan dan tidak dipergunakan atas persetujuan ahlinya dengan pengertian bahwa alat-alat pembangkit tenaga untuk sistem-sistem pencahayaan atau pembaharuan udara mekanis, bekerja cukup terjamin dan segala sesuatu sesuai dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 dan Pasal 66.
- (5) Setiap bar umum yang diharuskan mendapatkan ijin, rumah-rumah makan dan ruang makan harus dilengkapi dengan :
- a. pencahayaan dan pembaharuan udara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), selain itu pula harus dipasang saluran udara yang diteruskan sampai ke atas atap;

- b. pencahayaan alam sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, dan suatu sistem pembaharuan udara mekanis atau perbaikan udara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65;
 - c. pencahayaan buatan dan suatu sistem pembaharuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a.
- (6) Setiap ruangan yang dibuat di dalam bangunan klas 7 harus memenuhi :
- a. setiap ruang yang digunakan untuk pameran dan penjualan barang, harus diberi pencahayaan dan pembaharuan udara sebagaimana dimaksud pada ayat (3);
 - b. setiap ruangan yang digunakan hanya untuk penyimpanan barang-barang harus diberi pencahayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dan dekat pada langit-langitnya diperlengkapi dengan saluran-saluran udara dengan luas bersih 0,17% (nol koma tujuh belas persen) dari luas lantai, selain itu pula pembaharuan udara alam dapat diabaikan bila sistem pembaharuan udara mekanis diberikan dengan kemampuan atau kapasitas yang cukup sesuai dengan sifat penggunaan dari ruangan bersangkutan.
- (7) Untuk setiap ruangan dalam bangunan klas 8 dan klas 9 wajib diberi pencahayaan dan pembaharuan udara sesuai dengan ketentuan standar teknis.

Pasal 68

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (3) huruf b, harus direncanakan :
- a. sesuai dengan kebutuhan tingkat iluminasi fungsi ruang masing-masing;
 - b. mempertimbangkan efesiensi dan penghematan energi; dan
 - c. penempatannya tidak menimbulkan efek silau.
- (2) 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.
- (3) Sistem pencahayaan buatan kecuali pencahayaan darurat harus dilengkapi dengan pengendali *manual* dan/ atau otomatis yang ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai.

Pasal 69

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem sanitasi air bersih/ air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (4) 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;
 - b. sumber mata air tanah dan
 - c. sumber mata air gunung.
- (3) Pemerintah Daerah membina penyediaan air bersih/ air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk menjadi air bersih/ air minum yang memenuhi standar.

Pasal 70

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan pembuangan air kotor dan/ atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (4) 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) Setiap bangunan gedung dilarang membuang limbah cair dan/ atau air limbah langsung ke media lingkungan.
- (3) Standar limbah cair dan/ atau air limbah yang dapat dibuang ke media lingkungan mengikuti pedoman dan standar teknis.
- (4) Air limbah dari rumah sakit, pabrik/ industri (*industrial waste water*) wajib melengkapi dan/ atau membuat sistem pembuangan air limbah yang terdiri dari :

- a. pengumpulan air limbah (*collection works*);
 - b. pengolahan air limbah (*treatment works*);
 - c. pembuangan air limbah (*outfill/ disposal works*).
- (5) Untuk menetapkan tingkat/derajat pengolahan air limbah yang dibutuhkan, perlu dipertimbangkan pengaruh dari berbagai polutan (bahan pencemar) terhadap lingkungan tempat air limbah akan dibuang, wajib memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan peraturan perundangan-undangan.
 - (6) Dilarang memperkecil atau memperbesar volume debit kapasitas saluran umum (drainase kota) dan/ atau menutup saluran umum (drainase kota) tanpa seijin Walikota, kecuali untuk kepentingan jalan keluar dan masuk ke persil.
 - (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memperkecil atau memperbesar serta penutupan saluran akan diatur lebih lanjut dengan **Peraturan Walikota**.
 - (8) Persyaratan pembuangan limbah cair dan/ atau air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mempertimbangkan ketentuan dalam RTRWK, RDTRK, dan/ atau RTBL.

Pasal 71

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

Pasal 72

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (4) 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.

- (2) Pembuatan *septic tank* sebagai prasarana kelengkapan suatu bangunan harus dibuat konstruksi yang kedap air.
- (3) Bagi pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan dapat membuat bangunan sebagai prasarana dan sarana pengolahan tinja dan limbah rumah tangga serta pengolahan sampah sendiri.
- (4) Bagi Perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan yang membangun prasarana dan sarana pengolahan tinja dan limbah rumah tangga atau pengolahan sampah sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dapat diberikan pengurangan biaya retribusi IMB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Standar pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus mempertimbangkan ketentuan dalam RTRWK, RDTRK, dan/atau RTBL.

Pasal 73

- (1) Setiap bangunan gedung dilarang membuang sampah dan kotoran ke saluran Daerah.
- (2) Setiap pembangunan dan/atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukan sebagai tempat kediaman diwajibkan memperlengkapi dengan fasilitas pengumpulan sampah yang ditempatkan dan dibuat sehingga kesehatan umum masyarakat sekitarnya terjamin.
- (3) Kapasitas penampungan sampah rumah tangga minimum 40 (empat puluh) liter, dihitung berdasarkan jumlah orang dan banyaknya buangan sampah yaitu lebih kurang 2 (dua) liter /orang/hari.
- (4) Tempat penampungan sampah dibuat dari bahan rapat air, mempunyai tutup dan mudah diangkut.
- (5) Tata cara perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis.

Pasal 74

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (4) huruf d, harus direncanakan :
 - a. mempertimbangkan ketinggian air tanah;
 - b. mempertimbangkan permeabilitas tanah; dan
 - c. ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.
- (3) Air hujan harus diresapkan ke dalam tanah dan/ atau dialirkan ke sumur resapan dan/ atau resapan biopori 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) Bentuk struktur sumur resapan berbentuk bulat/ lingkaran atau empat persegi panjang, dibuat dari beton-beton bertulang, pasangan bata atau tanah dan di dalamnya diisi dengan batu kali, ijuk, geotekstil, batu bata, arang dan lain-lain yang dapat meresapkan air.
- (5) Jenis-jenis sumur resapan, sebagai berikut :
 - a. untuk bangunan gedung/rumah bertalang :
 1. sumur resapan air hujan dengan dinding pasangan batu;
 2. sumur resapan air hujan dengan dinding beton pracetak/*precast (reinforced concrete pipe)*;
 - b. untuk bangunan gedung/rumah tidak bertalang harus ada saluran penghantar menuju sumur resapan :
 1. sumur resapan air hujan dari pasangan batu yang diisi dengan batu-batuan;
 2. sumur resapan air hujan dengan dinding beton pracetak/*precast (reinforced concrete pipe)*;
 3. sumur resapan air hujan dengan dinding pasangan batu bata.
- (6) Sumur resapan dapat ditempatkan di seluruh daerah pekarangan dengan ketentuan-ketentuan, sebagai berikut :
 - a. air yang masuk ke dalam sumur resapan adalah air hujan dan air yang tidak mengandung bahan pencemar;
 - b. tidak mengganggu kekuatan bangunan di sekitarnya;
 - c. jauh dari *septic tank* dan dari batas pekarangan;

- d. tidak dibangun pada daerah dengan air tanah tinggi atau kecuali untuk maksud memperbaiki kualitas air tanah, termasuk akibat perembesan air asin;
- e. pada daerah yang labil/ mudah longsor atau terjal (kemiringan lebih dari 1 : 2) pada lokasi timbunan sampah dan/ atau tanah yang mengandung bahan pencemar;
- f. sumur resapan digali sampai pada lapisan tanah berpasir atau maksimal 2 m (dua meter) di bawah permukaan air tanah atau kedalaman rencana dari volume yang ditetapkan pada tabel berikut :

No	Luas Lahan Pekarangan (m ²)	Volume (V1) m ³	Volume (V2) m ³
1.	50 – 100	1,30 – 2,59	2,10 – 4,09
2.	101 – 150	2,60 – 4,10	4,10 – 7,90
3.	151 – 200	3,90 – 6,20	6,20 – 11,90
4.	201 – 300	5,20 – 8,20	8,20 – 11,90
5.	301 – 400	7,80 – 12,30	12,30 – 23,40
6.	401 – 500	10,40 – 16,40	16,40 – 31,60
7.	501 – 600	13,00 – 20,50	20,50 – 39,60
8.	601 – 700	15,60 – 24,60	24,60 – 47,40
9.	701 – 800	18,20 – 28,70	28,70 – 55,30
10.	801 – 900	20,80 – 32,80	32,80 – 63,20
11.	901 – 1000	23,40 – 36,80	36,80 – 71,10
12.	1001 – 1100	26,00 – 41,00	41,60 – 79,00
13.	Di atas 1100 setiap penambahan per 100 m ²	+ 2,59	+ 4,99

V1 = Volume sumur resapan yang mempunyai saluran/ drainase sebagai pelimpah

V2 = Volume sumur resapan tanpa saluran/ drainase sebagai pelimpah

- (7) Diameter atau luas penampang sumur resapan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf f, minimal 0,80 m (nol koma delapan puluh meter) atau 0,80 m² (nol koma delapan puluh meter persegi).
- (8) Saluran air hujan harus memenuhi ketentuan, sebagai berikut :
 - a. setiap pekarangan dilengkapi dengan sistem pembuangan air hujan;

- b. saluran-saluran pembuangan air hujan harus mempunyai kapasitas tampung yang cukup besar dan direncanakan berdasarkan frekuensi intensitas curah hujan 2 tahunan dan daya resap tanah;
 - c. saluran pembuangan air hujan dapat merupakan saluran terbuka atau saluran tertutup;
 - d. kemiringan saluran sekurang-kurangnya 2% (dua persen), sehingga dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik agar bebas dari genangan air;
 - e. air hujan yang jatuh di atas atap harus segera dapat disalurkan ke saluran di atas permukaan tanah dengan pipa-pipa atau lain dengan jarak antara sebesar-besarnya 25 m (dua puluh lima meter);
 - f. pemasangan dan peletakan pipa-pipa dibuat sehingga tidak akan mengurangi kekuatan dan kekokohan bangunan;
 - g. pipa-pipa saluran tidak diperkenankan dimasukkan ke dalam lubang-lubang *lift*;
 - h. bagian-bagian pipa harus dicegah dari bahaya karatan;
 - i. saluran-saluran selanjutnya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan.
- (9) Untuk kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b, air hujan langsung dialirkan ke waduk atau empang melalui sistem drainase lingkungan.
- (10) Standar sistem penyaluran air hujan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku. pembuangan air hujan mengikuti ketentuan dalam RTRWK, RDTRK dan/atau RTBL.

Pasal 75

- (1) Perencanaan bangunan gedung baru dilarang mempengaruhi jaringan drainase lingkungan kota hingga 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.

Pasal 76

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung yang aman bagi kesehatan pengguna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (3) huruf d, harus direncanakan :
 - a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun; dan
 - b. bahan bangunan gedung harus aman bagi pengguna bangunan gedung.
- (2) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, dapat diidentifikasi melalui :
 - a. informasi bahan bangunan dalam brosur pabrikan; dan
 - b. pengujian di laboratorium.

Pasal 77

- (1) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) 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.
- (2) Bahan-bahan bangunan gedung yang digunakan mengikuti pedoman dan standar teknis.

Pasal 78

- (1) Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, persyaratan kondisi udara dalam ruang, persyaratan pandangan serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.
- (2) Persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang, jumlah pengguna, perabot/ peralatan di dalam bangunan gedung;
 - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan; dan
 - c. sirkulasi antar ruang horizontal dan vertikal.

- (3) Persyaratan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. pengaturan temperatur/suhu dalam ruangan; dan
 - b. pengaturan kelembaban dalam ruangan.
- (4) Persyaratan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), 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.
- (5) Persyaratan tingkat getaran dan tingkat kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. persyaratan jenis kegiatan;
 - b. persyaratan penggunaan peralatan dan/atau sumber bising lainnya di dalam dan di luar bangunan gedung.

Pasal 79

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antara ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 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) 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 80

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (3), 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 81

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (4), 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.
- (2) Bangunan gedung dilarang membuat bukaan yang menghadap langsung ke bangunan gedung di kapling/persil milik tetangga.

Pasal 82

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan tingkat kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (5), 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.
- (2) Mengurangi getaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan dengan proteksi konstruksi terhadap getaran peralatan kerja/produksi di dalam bangunan gedung.

- (3) Membuat proteksi terhadap getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan dengan penyediaan penyangga berupa jalur tanaman, dan/atau pembuatan tanggul tanah.

Pasal 83

- (1) Persyaratan kemudahan dalam bangunan gedung meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta ketersediaan kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung meliputi penyediaan fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia meliputi untuk :
- a. hubungan horizontal antar ruang;
 - b. hubungan vertikal antar ruang; dan
 - c. akses evakuasi.
- (3) Persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan umum, meliputi :
- a. ruang ibadah;
 - b. ruang ganti;
 - c. ruang bayi;
 - d. ruang *toilet*;
 - e. ruang merokok;
 - f. tempat parkir;
 - g. tempat sampah; dan
 - h. fasilitas komunikasi dan informasi.

Pasal 84

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (5) huruf a, 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° di dalam bangunan gedung, atau perbandingan antara tinggi dan kelandaian 1:8 tidak termasuk awalan dan akhiran *ramp*; dan
 - b. maksimum 6° 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) Ketentuan pemasangan *lift*, sebagai berikut :
- a. kabel-kabel harus memenuhi syarat-syarat;
 - b. diameternya harus sekurang-kurangnya 12 mm;
 - c. banyaknya kabel harus lebih dari tiga buah (dua buah kalau dipakai sistem lilitan drum);
 - d. balok pemikul *lift* harus dibuat dari rangka baja atau beton bertulang;
 - e. rel *lift* nya harus dari baja;
 - f. ruang *lift* nya harus dari bahan tahan api;
 - g. ruang *lift* nya harus tertutup sehingga penumpang tidak dapat memegang barang-barang di luar;
 - h. ruang *lift* nya harus diberi lubang dari mana penumpang dapat ditolong dalam keadaan darurat;
 - i. daya muatnya ditetapkan dan tidak boleh dilampaui;
 - j. lubang masuk ke dalam *lift* tidak boleh lebih dari satu;
 - k. dinding lubang dibuat dari bahan tahan api;
 - l. jarak antara tepi lantai dan tepi ruang *lift* pada pintu masuk harus lebih kecil dari 4 cm (empat senti meter);
 - m. tiap *lift* mempunyai motor pengangkat dan kontrol sendiri;
 - n. *lift* hanya boleh dapat bergerak apabila pintunya dalam keadaan tertutup;
 - o. lubang *lift* tidak boleh merupakan suatu cerobong di mana terdapat suatu tarikan atau isapan udara;
 - p. *lift* untuk manusia memenuhi ketentuan, sebagai berikut :
 1. berangkat dan berhentinya *lift* harus tanpa sentuhan yang kurang menyenangkan penumpang;
 2. waktu menunggu (interval) tidak boleh terlalu lama;

3. kecepatan yang umum, sebagai berikut :

- a) 4 sampai dengan 10 tingkat kecepatan : 60 – 150 m/menit;
- b) 10 sampai dengan 15 tingkat kecepatan : 180 -210 m/menit;
- c) 15 sampai dengan 20 tingkat kecepatan : 210 – 240 m/menit;
- d) 20 sampai dengan 50 tingkat kecepatan : 360 – 450 m/menit;
- e) lebih dari 50 tingkat kecepatan : 360 – 450 m/menit;
- f) Rumah Sakit : 150 – 210 m/menit;
- g) Rumah tinggal : 60 m/ menit untuk 6 tingkat dari 50 –75 kesatuan.

q. *lift* untuk barang-barang ketentuan, sebagai berikut :

- 1. Kecepatan umum 22,5; 30; 45 dan 60 m/menit;
- 2. Untuk *lift-lift* 5 ton kecepatan pada umumnya 22,5 m/menit;
- 3. Kecepatan yang digunakan, sebagai berikut :
 - a) 2 sampai 3 tingkat kecepatan 30 m/menit;
 - b) 4 sampai 5 tingkat kecepatan 45 m/menit;
 - c) 6 sampai 10 tingkat kecepatan 60 m/menit.

(5) *Lift* sebagaimana dimaksud pada ayat (2), 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 85

- (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.

Sarana Jalan Masuk/Keluar dan Transportasi dalam Bangunan Sarana Transportasi

Pasal 86

- (1) Perlengkapan ke luar yang meliputi bentuk tangga-tangga dalam, tangga-tangga tahan kebakaran, lereng-lereng (*ramps*), jalan ke luar horizontal, tangga-tangga luar, jalan-jalan terusan, pintu-pintu, baik digunakan secara tersendiri atau berbarengan untuk melayani jalan ke luar baik melalui ruang terbuka maupun langsung ke jalan umum wajib diberikan pada :
 - a. setiap bangunan yang didirikan;
 - b. setiap bangunan yang telah berdiri dan akan diadakan perubahan, perbaikan atau perluasan yang berarti atau yang kelas penggunaannya telah berubah.
- (2) Selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), setiap perlengkapan ke luar hendaknya ditempatkan sesuai dengan standar teknis dan arsitektur hingga tidak ada bagian dari lantai atau ruang yang bersangkutan mempunyai jarak lebih dari :
 - a. dalam hal bangunan dalam mana disimpan barang atau bahan-bahan yang sangat mudah terbakar atau dari padanya dalam hal kebakaran akan mengeluarkan asap beracun atau ledakan 25 m (dua puluh lima meter);
 - b. dalam hal bangunan lainnya 30 m (tiga puluh meter).
- (3) Jarak-jarak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus diukur dari bagian yang paling terjauh terhadap perlengkapan ke luar kecuali dalam hal bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dibagi-bagi dalam ruangan-ruangan atau kamar-kamar.
- (4) Perlengkapan keluar pada bangunan klas 2, klas 3, klas 5, klas 6, klas 7, klas 8, dan klas 9 harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - a. setiap ruangan yang diperuntukkan lebih dari 50 (lima puluh) orang harus sekurang-kurangnya diperlengkapi dengan dua jalan ke luar yang letaknya berjauhan satu dengan yang lain, dan masing-masing melayani sebagai jalan ke luar langsung atau sebagai penuntun ke perlengkapan ke luar bangunan;
 - b. setiap bangunan berlantai dua dan lebih harus sekurang-kurangnya lebih dari satu perlengkapan keluar dan satu di antaranya harus merupakan tangga tahan kebakaran;

c. dengan tidak mengurangi arti dan maksud Pasal ini, sebanyak-banyaknya 15 (lima belas) meter dari akhiran buntu suatu koridor atau jalan terusan harus diberi perlengkapan ke luar.

(5) Setiap bagian dari bangunan klas 4 yang terletak pada lantai denah harus mempunyai jalan langsung ke tangga tahan kebakaran.

(6) Perbandingan penghuni atau orang terhadap perlengkapan ke luar :

a. lebar bersih perlengkapan ke luar yang dibutuhkan dari suatu luas lantai ditentukan oleh jumlah penghuninya atau orangnya untuk mana luas lantai yang bersangkutan direncanakan atau diperuntukkan tidak diperkenankan perkiraan jumlah orang lebih kecil dari yang dapat sebagai hasil pembagian luas lantai oleh kesatuan luas lantai perorangan sesuai dengan daftar di bawah ini :

Luas lantai maksimum perorangan yang harus diperkirakan :

Penggunaan : Luas kesatuan lantai (dalam meter persegi)

Restoran, rumah makan dan ruang makan 1,50 Toko eceran dan pasar :

1. Lantai denah dan lantai di bawahnya 3,00;

2. Lantai-lantai lainnya : 6,00

a) Kantor dan ruang pameran 10,00;

b) Gudang, garasi umum dan ruang Pameran semacamnya 30,00;

b. Pabrik 6,00;

c. Untuk penggunaan yang tidak ditentukan dalam daftar sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a, dan dalam hal-hal biasa, Walikota dapat menentukan lain untuk memperhitungkan jumlah lebar bersih perlengkapan ke luar.

(7) Jumlah lebar bersih perlengkapan ke luar yang dibutuhkan dari sesuatu luas lantai harus cukup untuk melayani jumlah orang yang diperhitungkan untuk luas lantai yang bersangkutan, atas dasar satu meter lebar bersih untuk tiap 100 (seratus) orang dan penambahan lebar bersih setengah meter untuk tiap 100 (seratus) orang selanjutnya atau sebagian daripadanya, selain juga harus diperbolehkan :

a. dalam memperhitungkan jumlah orang yang dilayani oleh perlengkapan ke luar yang bersangkutan harus ditambahkan kepada jumlah orang yang dilayani pada luas lantai yang

bersangkutan, 50% (lima puluh persen) dari jumlah orang yang dilayani oleh luas lantai di atas yang bersangkutan 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah orang yang dilayani oleh luas lantai di atas lantai tersebut belakangan, dan 10% (sepuluh persen) dari jumlah orang yang dilayani oleh tiap lantai tingkat selanjutnya;

b. apabila adanya tangga tahan kebakaran diharuskan oleh peraturan ini, jumlah lebar bersihnya tidak boleh kurang daripada 50% (lima puluh persen) dari pada jumlah lebar bersih perlengkapan ke luar yang diperhitungkan menurut peraturan ini.

(8) Perlengkapan keluar harus memenuhi ketentuan, sebagai berikut :

a. lebar bersih perlengkapan ke luar sekurang-kurangnya :

1. tangga umum 1,20 meter;
2. tangga sekunder 0,80 meter;
3. luas lantai yang melayani 25 orang atau kurang 0,80 meter;
4. luas lantai lainnya 1,00 meter.

b. lebar bersih dari perlengkapan ke luar pada arah jalannya arus tidak diperbolehkan menyempit;

c. digunakan tangga lingkaran sebagai perlengkapan ke luar kedua tidak diperbolehkan kecuali pada bangunan klas 1, klas 2 dan klas 3;

d. tinggi bersih dari tiap laturan tangga atau bordes sekurang-kurangnya 1,95 meter;

e. pada bangunan bertingkat tiga dan lebih, tangga-tangga sebagai perlengkapan ke luar wajib dibuat dari bahan tahan api;

f. saluran-saluran listrik dan gas, alat meteran dan pengubahnya (papan skakel) tidak diperbolehkan berada dalam ruangan tangga tahan kebakaran;

g. tangga-tangga luar dapat menggantikan tangga tahan kebakaran pada bangunan berlantai 6 (enam) atau kurang (1-6);

h. suatu lereng (*ramp*) yang melayani suatu perlengkapan keluar tidak diperbolehkan mempunyai landai lebih dari satu banding delapan (1 : 8);

i. landai dari sesuatu lereng untuk keluar masuk kendaraan dari suatu bangunan tidak diperbolehkan lebih dari satu banding dua belas sepanjang 4,00 meter dari batasan jalanan umum;

- j. perlengkapan keluar sekurang-kurangnya harus mempunyai tinggi bersih 1,95 meter pada seluruh bagiannya;
- k. suatu pintu dari perlengkapan keluar jika dalam keadaan terbuka tidak diperbolehkan mengurangi atau menghalangi lebar perlengkapan keluar yang dibutuhkan;
- l. suatu pintu dari perlengkapan keluar harus membuka pada arah perjalanan, kecuali pintu-pintu pada bangunan klas 1, klas 2, klas 3 dan klas 4 ketentuan ini tidak melarang digunakannya pintu ayunan yang membuka ke depan dan belakang;
- m. suatu pintu yang membuka ke jalanan umum tidak diperbolehkan merintanginya lalu lintas di atas jalanan yang bersangkutan;
- n. suatu pintu tidak diperbolehkan membuka di atas tangga, tetapi harus di atas lantaran atau bordes tangga yang lebarnya tidak kurang dari lebar pintu yang bersangkutan;
- o. suatu pintu pada tangga tahan kebakaran harus dapat menutup dengan sendirinya dan hanya dapat dipegang terbuka oleh sambungan sekering;
- p. suatu ruang kamar pendingin dan semacamnya yang mempunyai ukuran-ukuran cukup luas untuk dapat dimasuki orang harus dilengkapi dengan pintu yang mempunyai ukuran sekurang-kurangnya 1,60 meter tinggi dan 0,60 meter lebar dan dapat dibuka pada setiap waktu dari kedua belah pintu tanpa kunci;
- q. pintu berputar hanya dapat digunakan kalau menuju langsung ke jalanan umum, tetapi tidak diperhitungkan sebagai perlengkapan keluar.

Pasal 87

Manajemen penanggulangan bencana harus dibentuk pada setiap bangunan :

- a. jumlah penghuni lebih dari 500 orang; atau
- b. luas lantai lebih dari 5.000 m²; dan/atau
- c. ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai.

Pasal 88

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 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.

Pasal 89

- (1) Tempat parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 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 (SRP) 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 m² luas lantai efektif;
 - b. pasar swalayan 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m² luas lantai efektif;
 - c. pasar tradisional 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m² luas lantai efektif;
 - d. kantor 1,5-3,5 SRP untuk setiap 100 m² luas lantai efektif;
 - e. kantor pelayanan umum 1,5-3,5 SRP untuk setiap 100 m² 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.

- (4) Jumlah kebutuhan ruang parkir yang dapat bertambah harus diperhitungkan dalam proyeksi waktu yang akan datang.

Pengelolaan Dampak Lingkungan Hidup Kebisingan

Pasal 90

- (1) Baku Tingkat Kebisingan harus memenuhi ketentuan-ketentuan, sebagai berikut :

- a. salah satu dampak dari usaha atau kegiatan yang dapat mengganggu kesehatan manusia, makhluk lain dan lingkungan adalah akibat tingkat kebisingan yang dihasilkan;
- b. baku tingkat kebisingan untuk kenyamanan dan kesehatan wajib mengikuti ketentuan dalam standar teknis;
- c. syarat-syarat kebisingan diatur berdasarkan zonasinya, sebagai berikut :

Zona A yang diperuntukkan bagi : Tempat Penelitian, Rumah Sakit, Tempat Perawatan Kesehatan atau Sosial dan sejenisnya.

Zona B yang diperuntukkan bagi : Perumahan, Tempat Pendidikan, Rekreasi dan sejenisnya.

Zona C yang diperuntukkan bagi : Perkantoran, Perdagangan, Pasar dan sejenisnya.

Zona D yang diperuntukkan bagi : Industri, Pabrik, Stasiun Kereta Api, Terminal Bus dan sejenisnya.

Tingkat kebisingan Zona A, Zona B, Zona C dan Zona D harus memenuhi syarat-syarat kebisingan seperti tertera pada Tabel Baku Mutu Kebisingan berikut ini :

TABEL BAKU MUTU KEBISINGAN

No	ZONA	Tingkat Kebisingan dB (A)	
		Maksimum Yang Dianjurkan	Maksimum Yang Diperbolehkan
1	A	35	45
2	B	45	55
3	C	50	60
4	D	60	70

- (2) Dampak lingkungan bagi usaha atau kegiatan yang mensyaratkan baku tingkat kebisingan lebih ketat dari ketentuan, maka untuk usaha atau kegiatan tersebut berlaku baku tingkat kebisingan sebagaimana disyaratkan oleh analisis mengenai dampak lingkungan atau ditetapkan oleh ahli yang memiliki sertifikasi.
- (3) Pengelolaan dampak lingkungan harus memenuhi ketentuan-ketentuan, sebagai berikut :
- a. setiap kegiatan dalam bangunan dan/ atau lingkungannya yang mengganggu dan menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi dengan AMDAL sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. setiap kegiatan dalam bangunan dan/ atau lingkungannya yang menimbulkan dampak tidak penting terhadap lingkungan atau secara teknologi sudah dapat dikelola dampak pentingnya, tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL, tetapi diharuskan melakukan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - c. kegiatan yang diperkirakan mempunyai dampak penting terhadap lingkungan adalah bila rencana kegiatan tersebut akan :
 1. menyebabkan perubahan pada sifat-sifat fisik dan/ atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut peraturan perundang-undangan;
 2. menyebabkan perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui, berdasarkan pertimbangan ilmiah;
 3. mengakibatkan spesies-spesies yang langka dan/ atau endemik, dan/ atau dilindungi menurut peraturan perundang-undangan terancam punah atau habitat alaminya mengalami kerusakan;
 4. menimbulkan kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (hutan lindung, cagar alam, taman nasional, suaka marga satwa dan sebagainya) yang telah ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan;
 5. merusak atau memusnahkan benda-benda dan bangunan peninggalan sejarah yang bernilai tinggi;

6. mengubah atau memodifikasi areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi;
7. mengakibatkan/ menimbulkan konflik atau kontroversi dengan masyarakat, dan/ atau Pemerintah.

d. kegiatan yang meliputi :

1. penataan jalan tidak dapat terpisahkan dari penataan pedestrian, penghijauan dan ruang terbuka umum;
 2. penataan ruang jalan dapat sekaligus mencakup ruang-ruang antar bangunan yang tidak hanya terbatas dalam Rumija, dan termasuk untuk penataan elemen lingkungan, penghijauan, dan lain-lain;
 3. pemilihan bahan pelapis jalan dapat mendukung pembentukan identitas lingkungan yang dikehendaki, dan kejelasan kontinuitas pedestrian;
 4. kegiatan yang sebagaimana dimaksud pada huruf d angka 1, angka 2 dan angka 3, merupakan kegiatan yang berdasarkan pengalaman dan tingkat perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi mempunyai potensi menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan hidup.
- (4) Ketentuan pengelolaan dampak lingkungan dari jenis-jenis kegiatan pada pembangunan bangunan gedung dan/ atau lingkungannya yang wajib AMDAL adalah sesuai ketentuan pengelolaan dampak lingkungan.
- (5) Ketentuan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) jenis-jenis kegiatan pada pembangunan bangunan gedung dan/ atau lingkungannya yang harus melakukan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL).
- (6) Persyaratan Teknis Pengelolaan Dampak Lingkungan harus memenuhi ketentuan-ketentuan, sebagai berikut :
- a. untuk mendirikan bangunan yang menurut fungsinya menggunakan, menyimpan atau memproduksi bahan peledak dan bahan-bahan lain yang sifatnya mudah meledak, dapat diberikan ijin apabila :
 1. lokasi bangunan terletak di luar lingkungan perumahan, atau berjarak tertentu dari jalan umum, jalan kereta api dan bangunan lain di sekitarnya sesuai rekomendasi dinas teknis terkait;

2. bangunan yang didirikan harus terletak pada jarak tertentu dan batas-batas pekarangan atau bangunan lainnya dalam pekarangan sesuai rekomendasi dinas terkait;
 3. bagian dinding yang terlemah dari bangunan tersebut diarahkan ke daerah yang paling aman.
- b. bangunan yang menurut fungsinya menggunakan, menyimpan atau memproduksi bahan radioaktif, racun, mudah terbakar atau bahan lain yang berbahaya, harus dapat menjamin keamanan, keselamatan serta kesehatan penghuni dan lingkungannya;
 - c. pada bangunan yang menggunakan kaca pantul pada tampak bangunan, sinar yang dipantulkan tidak boleh melebihi 24% dan dengan memperhatikan tata letak serta orientasi bangunan terhadap matahari;
 - d. bangunan yang menurut fungsinya memerlukan pasokan air bersih dengan debit > 5 liter/detik atau > 500 m³/hari dan akan mengambil sumber air tanah dangkal atau air tanah dalam (*deep well*) harus mendapat ijin dari Dinas terkait yang bertanggung jawab serta menggunakan hanya untuk keperluan darurat atau alternatif dari sumber utama PDAM;
 - e. guna pemulihan cadangan air tanah dan mengurangi debit air harian, maka setiap tapak bangunan gedung harus dilengkapi dengan bidang resapan yang ukurannya disesuaikan;
 - f. apabila bangunan yang menurut fungsinya akan membangkitkan LHR > 60 SMP per 1000 ft² luas lantai, maka rencana teknis sistem jalan akses keluar masuk bangunan gedung harus mendapat ijin dari Dinas Teknis yang berwenang.

Bagian Ketiga Bangunan Gedung Adat

Paragraf 1 Kearifan Lokal

Pasal 91

- (1) Bangunan gedung lama atau 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 Daerah memelihara keahlian bidang bangunan gedung/rumah adat/tradisional dengan melakukan pembinaan.
- (3) Bangunan-bangunan gedung yang oleh Pemerintah Daerah dinilai penting dan strategis harus direncanakan dengan memanfaatkan unsur/*idiom* tradisional.
- (4) Ketentuan mengenai penerapan kearifan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 2 Persyaratan

Pasal 92

- (1) Persyaratan administratif untuk bangunan gedung lama atau adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1), dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 19.
- (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. IMB.
- (3) Pemerintah Daerah 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), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 93

- (1) Persyaratan teknis bangunan gedung lama atau adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1), dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam 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, dan Pasal 36.

- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. persyaratan tata bangunan; dan
 - b. persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah 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), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Bagian Keempat **Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat**

Pasal 94

- (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 95

- (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 :
- a. kegiatan penghunian berupa *basecamp*; dan
 - b. 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 96

- (1) Bangunan gedung semi permanen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94, 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.

Pasal 97

- (1) Bangunan gedung darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95, dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan :
- a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan 3 (tiga) tahun 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 Kelima
Bangunan Gedung di Lokasi Berpotensi Bencana Alam

Pasal 98

- (1) Bangunan gedung di lokasi rawan banjir harus memperhatikan aturan sempadan sungai.
- (2) Dilarang membangun bangunan gedung di sempadan sungai kecuali bangunan prasarana dan sarana sungai.
- (3) *Peil* lantai terendah bangunan gedung pada lokasi rawan banjir minimum 1 m dari *peil* tanah.
- (4) Bangunan gedung di kawasan rawan banjir harus menyediakan ruangan di lantai atas (*loteng*) untuk penyelamatan diri.

Pasal 99

- (1) Sudut atap rumah harus dapat menghindarkan penumpukan debu letusan gunung berapi dengan cara :
 - a. kemiringan sudut atap minimal 40⁰ (empat puluh derajat); dan
 - b. bidang atap harus bidang datar atau tidak membentuk sudut/patahan perubahan sudut kemiringan.
- (2) Atap sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. atap utama bangunan gedung; dan
 - b. atap tambahan *overstek* untuk teras, garasi, dan jendela.

BAB VI

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Perencanaan Teknis

Paragraf 1
Dokumen Rencana Teknis

Pasal 100

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung harus disusun sebagai himpunan dari rencana teknis, rencana kerja dan syarat-syarat, dan/atau laporan perencanaan.
- (2) Rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. rencana teknis arsitektur;
 - b. rencana teknis struktur dan konstruksi;
 - c. rencana teknis pertamanan;

- d. rencana tata ruang-dalam; dan
 - e. gambar detail pelaksanaan.
- (3) Rencana kerja dan syarat-syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat meliputi :
- a. rencana kerja;
 - b. syarat-syarat administratif;
 - c. syarat umum dan syarat teknis; dan
 - d. rencana anggaran biaya.
- (4) Laporan perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), 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.
- (5) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah dalam proses pengurusan IMB.

Pasal 101

- (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 Daerah dalam bentuk dokumen rencana teknis rumah prototipe, rumah sederhana sehat, dan rumah deret.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, harus mendapat pengesahan oleh Pemerintah Daerah pada proses pengurusan IMB.

Pasal 102

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100, 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, RDTRK, termasuk KRK dan/atau RTBL;
 - b. yang terkait dengan lingkungan hidup berupa dokumen AMDAL, UPL dan UKL, Ijin Lingkungan; 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) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 2

Proses Tata Cara Penerbitan IMB

Pasal 103

- (1) Proses penerbitan IMB digolongkan sesuai dengan tingkat kompleksitas proses pemeriksaan dan pengolahan dokumen rencana teknis.
- (2) Penggolongan tingkat kompleksitas proses sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. bangunan gedung pada umumnya meliputi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana, dan rumah deret sederhana, bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai 2 (dua) lantai, dan bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana 2 (dua) lantai atau lebih serta bangunan gedung lainnya pada umumnya; dan
 - b. bangunan gedung tertentu meliputi bangunan gedung untuk kepentingan umum, kecuali bangunan gedung tertentu fungsi khusus berdasarkan koordinasi dengan Pemerintah.
- (3) Ketentuan mengenai penggolongan kompleksitas untuk proses pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 104

- (1) Permohonan IMB dilakukan dengan mengisi formulir PIMB dan melampirkan dokumen administratif dan dokumen teknis, serta dokumen/surat-surat pendukung yang terkait.

- (2) Formulir PIMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disediakan oleh Pemerintah Daerah dan dapat diisi oleh :
 - a. pemilik bangunan gedung; dan
 - b. perencana arsitektur sebagai *authorized person* yang ditunjuk oleh pemilik/pengguna dengan surat kuasa bermeterai cukup.
- (3) Dokumen administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa dokumen status hak atas tanah.
- (4) Dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa dokumen rencana teknis.
- (5) Dokumen surat-surat yang terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa SIPPT (Surat Ijin Penunjukan dan Penggunaan Tanah), rekomendasi dari instansi terkait, dan surat-surat lainnya seperti surat perjanjian antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 105

- (1) Pemerintah Daerah wajib menyediakan surat keterangan 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.

- (2) Pemerintah Daerah menyediakan formulir PIMB yang berisikan isian data terkait mengenai bangunan gedung yang akan didirikan sebagaimana tercantum dalam lampiran I Peraturan Daerah ini.

Pasal 106

- (1) Setiap PIMB gedung yang diajukan oleh pemohon diproses dengan urutan meliputi pemeriksaan dan pengkajian.
- (2) Pemeriksaan PIMB bangunan gedung pada umumnya dan bangunan gedung tertentu meliputi :
- a. pencatatan dan penelitian kelengkapan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis; dan
 - b. pengembalian PIMB yang belum memenuhi persyaratan.
- (3) Pengkajian PIMB 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;
 - 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.
- (5) Pengesahan dokumen rencana teknis merupakan dasar penerbitan IMB.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai proses penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
- (7) Bagan tata cara penerbitan IMB sebagaimana tercantum dalam lampiran II dan lampiran III Peraturan Daerah ini.**

Pasal 107

- (1) Dokumen IMB diberikan hanya 1 (satu) kali untuk setiap bangunan gedung, kecuali :
 - a. adanya perubahan fungsi bangunan gedung;
 - b. pengganti dokumen IMB yang hilang, terbakar, hanyut, atau rusak.
- (2) Pengalihan kepemilikan bangunan gedung tidak mewajibkan proses balik nama.
- (3) Bentuk dan kelengkapan dokumen IMB sebagaimana tercantum dalam lampiran IV Peraturan Daerah ini.

Paragraf 3 Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 108

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 ayat (1), disusun dengan kerja sama antara Pemerintah Daerah dan perencana teknis bangunan gedung secara perorangan atau asosiasi yang terkait.
- (3) Pemberian tugas kepada penyedia jasa perencanaan teknis dilakukan dengan ikatan kerja tertulis.
- (4) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4 Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 109

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan gedung bersamaan dengan proses IMB gedung.
- (2) Pendataan bangunan gedung dilakukan berdasarkan data dalam permohonan IMB 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 ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Pelaksanaan Konstruksi dan Pengawasan

Paragraf 1
Pemeriksaan oleh Pemerintah Daerah

Pasal 110

- (1) Pemerintah Daerah melaksanakan pemeriksaan terhadap pelaksanaan kegiatan konstruksi dalam pemenuhan atau pelanggaran bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sebagai bagian dari sarana manajemen pengendalian oleh Pemerintah Daerah untuk ketertiban kegiatan perkotaan.
- (3) Petugas pemeriksa dalam melaksanakan kegiatan pemeriksaan harus disertai surat tugas dan tanda pengenal yang sah dari Pemerintah Daerah.
- (4) Pelaksanaan pemeriksaan dapat dijadwalkan maksimum hanya 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan, kecuali ada hal yang insidental.

Paragraf 2
Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 111

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung dapat berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) 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.
- (3) 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.

Paragraf 3
Penyedia Jasa Pengawasan/MK

Pasal 112

- (1) Pengawasan/ MK bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan/ MK bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lingkup pelayanan jasa pengawasan/ MK bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pemberian tugas kepada penyedia jasa pengawasan/ MK dilakukan dengan ikatan kerja tertulis.

Paragraf 4
Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung

Pasal 113

- (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 dimaksud dalam Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40, Pasal 41, Pasal 42, Pasal 43, Pasal 44, Pasal 45, Pasal 46, Pasal 47, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, Pasal 53, Pasal 54, Pasal 55, Pasal 56, Pasal 57, Pasal 58, Pasal 59, Pasal 60, Pasal 61, Pasal 62, Pasal 63, Pasal 64, Pasal 65, Pasal 66, Pasal 67, Pasal 68, Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71, Pasal 72, Pasal 73, Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, Pasal 77, Pasal 78, Pasal 79, Pasal 80, Pasal 81, Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85, Pasal 86, Pasal 87, Pasal 88, Pasal 89, Pasal 90 dan Pasal 91;
 - 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*).

Paragraf 5 Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 114

- (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 Daerah dapat melakukan pemeriksaan bersama antar instansi terkait dengan bangunan gedung 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 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 6
Proses Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung

Pasal 115

- (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 melaksanakan 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 116

- (1) Pemilik/ pengguna bangunan gedung mengajukan permohonan SLF bangunan gedung berdasarkan surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana tercantum dalam lampiran V Peraturan Daerah ini.
- (2) Pemilik bangunan gedung mengisi formulir permohonan penerbitan SLF bangunan gedung sebagaimana tercantum dalam lampiran VI Peraturan Daerah ini.
- (3) Permohonan penerbitan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilampiri dokumen sesuai penggolongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat (3) dan ayat (4), sebagaimana tercantum dalam lampiran VII Peraturan Daerah ini.
- (4) Permohonan penerbitan SLF bangunan gedung diajukan kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Bagan tata cara penerbitan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), sebagaimana tercantum dalam lampiran VIII Peraturan Daerah ini.

Pasal 117

- (1) Pemerintah Daerah 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, 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.
- (5) Bentuk dan kelengkapan dokumen SLF bangunan gedung dan label tanda bangunan gedung laik fungsi sebagaimana tercantum dalam lampiran IX dan lampiran X Peraturan Daerah ini.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1 Pemanfaatan

Pasal 118

- (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/ 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 akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 119

- (1) Pemeliharaan terhadap bahan bangunan gedung yang terpasang, komponen bangunan gedung, atau perlengkapan bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 118 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.
- (2) 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.
- (3) Pemeliharaan bangunan gedung dapat dilakukan oleh :
 - a. pemilik/ pengguna bangunan gedung yang memiliki sumber daya manusia yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - b. penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 120

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat (1), terhadap bahan komponen bangunan gedung yang terpasang atau perlengkapan bangunan gedung meliputi :

- a. perbaikan; dan/atau
 - b. 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 Tim Ahli Bangunan Gedung; 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 ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Tata cara perawatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis.

Pasal 121

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan pada :
- a. seluruh bangunan gedung;
 - b. atau sebagian bangunan gedung;
 - c. komponen bangunan gedung;
 - d. bahan bangunan gedung yang terpasang; dan
 - e. prasarana dan sarana bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan untuk :
- a. ditindaklanjuti dengan pemeliharaan; dan
 - b. atau 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 117 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.
- (5) Bagan tata cara pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), sebagaimana tercantum dalam lampiran XI Peraturan Daerah ini.

Pasal 122

- (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 (dua puluh) 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) Permohonan perpanjangan SLF bangunan gedung dilampiri sesuai dengan penggolongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 ayat (3) dan ayat (4), sebagaimana tercantum dalam lampiran XII Peraturan Daerah ini.

Pasal 123

- (1) Pemerintah Daerah 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 Daerah 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), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 2 Pelestarian

Pasal 124

- (1) Pemerintah Daerah 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 (lima puluh) tahun;
 - b. mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun; dan
 - c. dianggap memiliki nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan serta nilai arsitektur.
- (4) Bangunan gedung yang dilindungi dilestarikan adalah : Balai Kota Malang, Stasiun Kereta Api, Bank Indonesia, Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara, Gereja Cathedral Hati Kudus, Sekolah Cor-Jessu, Gedung PLN, perumahan di sepanjang Jl. Besar Ijen, Toko Oen, Gereja Immanuel, RS Tentara Soepraoen, Masjid Jami', Klenteng Toa Pek Kong, RS. RKZ, Sekolah Frateran, dan Hotel Pelangi.
- (5) Lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan adalah : lingkungan Candi Badut, Lingkungan Candi Tidar, Lingkungan Gunung Buring, Situs Tlogomas, Lingkungan Polowijen, Komplek Pemakaman Samaan, dan Komplek Pemakaman Sukun.
- (6) Penetapan dan pengaturan kawasan cagar budaya dan/atau bangunan cagar budaya yang meliputi zona inti, zona penyangga, dan zona pengembangan sebagaimana ditentukan dan diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Kawasan Strategis Sosial Budaya.

Pasal 125

- (1) Pemerintah Daerah 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 Daerah, 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 126

- (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 ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 127

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh :
- a. pemilik; dan
 - b. pengguna.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mempertimbangkan peruntukan lokasi sesuai RTRWK, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dapat memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah, 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 ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat Pembongkaran

Pasal 128

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan/keselamatan masyarakat serta lingkungan.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung meliputi :
- a. pembongkaran bangunan gedung yang tidak memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
 - b. pembongkaran bangunan gedung atas pengajuan pemilik bangunan gedung.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, harus mendapat persetujuan pembongkaran dari Walikota.

Pasal 129

- (1) Persetujuan pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 ayat (3), dilakukan atas pengajuan rencana teknis pembongkaran.
- (2) 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.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung, akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Bagian Kelima
Pendelegasian Urusan

Pasal 130

- (1) Pemerintah kecamatan melaksanakan penyelenggaraan bangunan gedung meliputi proses penerbitan IMB, pemeriksaan pelaksanaan konstruksi, proses penerbitan SLF bangunan gedung dan perpanjangannya, pengawasan pemanfaatan dan pembongkaran bangunan gedung, meliputi :
 - a. bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana (rumah inti tumbuh, dan rumah sederhana sehat), dan rumah deret sederhana yang pelaksanaan konstruksi dan pengawasannya dilakukan oleh pemilik secara individual, dan yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa dan/atau pengembang secara masal; dan
 - b. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai, yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa dan/atau pengembang secara masal.
- (2) Camat melaporkan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), di wilayahnya secara periodik ke badan dan dinas, yang memuat sekurang-kurangnya, meliputi :
 - a. jumlah pengajuan permohonan IMB dalam proses dan yang telah diterbitkan;
 - b. jumlah bangunan gedung dalam proses pelaksanaan konstruksi dan telah selesai didirikan;
 - c. jumlah pengajuan permohonan penerbitan SLF bangunan gedung, dalam proses dan telah diterbitkan, serta perpanjangan; dan
 - d. jumlah bangunan gedung yang diperiksa.
- (3) Camat menerbitkan IMB dan SLF bangunan gedung berdasarkan pendelegasian urusan dari Walikota.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendelegasian urusan penyelenggaraan bangunan gedung, akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Bagian Keenam
Pelayanan Perizinan Terpadu

Pasal 131

- (1) Pelayanan penerbitan IMB dilaksanakan oleh badan, kecuali untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 130.
- (2) Badan berkordinasi dengan dinas dalam pemeriksaan dan penelitian aspek teknis hingga penghitungan retribusi IMB.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai koordinasi dalam proses perizinan, akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB VII

TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Tugas dan Fungsi TABG

Pasal 132

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

Pasal 133

- (1) Tugas rutin tahunan TABG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 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 TABG 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 Daerah, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah.

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

Pasal 134

- (1) Dalam melaksanakan tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 133, 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 Daerah, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi dalam tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 135

- (1) Tugas insidentil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 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 Daerah 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 136

- (1) Dalam melaksanakan tugas insidentil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135, 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 akibat 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 137

- (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.
- (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;
 - 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), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 138

- (1) TABG melaksanakan tugasnya melalui persidangan yang ditetapkan dan wajib dihadiri dengan jadwal berkala dan insidentil.
- (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), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Bagian Kedua Pembentukan Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 139

- (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) dan ayat (7), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 140

- (1) Keanggotaan TABG meliputi unsur-unsur, bidang keahlian dan bidang tugas.
- (2) Unsur-unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli; dan
 - b. unsur instansi Pemerintah Daerah, Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah termasuk jabatan fungsional teknik tata bangunan dan perumahan dan/ atau pejabat fungsional lainnya yang terkait yang mempunyai sertifikat keahlian yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan/ *lanskap*, dan tata ruang dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (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 ke Pemerintahan.
- (4) Komposisi keanggotaan dan jumlah anggota tiap unsur mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Dalam hal ahli yang dibutuhkan tidak cukup atau tidak terdapat dalam wilayah kota, Pemerintah Daerah dapat mengundang ahli dari Kota dari Provinsi lainnya.
- (6) *Database* anggota TABG disusun dan selalu dimutakhirkan setiap tahun oleh Pemerintah Daerah.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5) dan ayat (6), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Bagian Ketiga
Pembiayaan Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 141

- (1) Pembiayaan operasional sekretariat TABG biaya persidangan, honorarium, tunjangan dan biaya perjalan dinas TABG dianggarkan dalam Anggaran Pembangunan dan Belanja Daerah.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB VIII

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG
DI DAERAH LOKASI BENCANA

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 142

- (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 RTRWK, RDTRK 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), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 143

- (1) Bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi bangunan gedung sekolah, bangunan gedung olahraga, bangunan gedung rumah sakit harus dibangun dengan memenuhi persyaratan teknis keandalan bangunan gedung yang ekstra untuk dapat menjadi tempat penampungan sementara korban bencana.
- (2) Selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), di lokasi lahan penampungan sementara yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRK dan/atau RTBL Pemerintah Kota menyediakan prasarana dan sarana yang dapat memberikan pemenuhan kebutuhan 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 dan prasarana dan sarana untuk tempat penampungan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Bagian Kedua Rehabilitasi dan Rekonstruksi Pasca Bencana

Pasal 144

- (1) Pemerintah Daerah menyediakan dokumen rencana teknis prototip rumah sederhana atau sederhana sehat 1 (satu) lantai dan 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 beban debu pada atap akibat letusan gunung berapi dengan persyaratan minimal kemiringan sudut atap 40⁰; dan
 - c. yang lebih aman terhadap banjir, dengan penetapan tinggi lantai minimal 1 meter dari permukaan tanah.

- (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 Daerah 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 yang dimaksud pada ayat (1), dan pedoman untuk membangun rumah nir-rekayasa sebagaimana dimaksud pada ayat (3), disediakan oleh Pemerintah Daerah secara gratis bagi masyarakat yang membutuhkan di kantor Pemerintahan Daerah, kantor kecamatan dan kantor kelurahan.

Pasal 145

- (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 144 ayat (1);
 - b. kekurangan dokumen administratif dapat disusulkan kemudian yang dinyatakan dengan surat pernyataan;
 - c. proses administrasi dengan komputerisasi;
 - d. pelayanan secara terpadu;
 - e. proses pelayanan penerbitan IMB berdasarkan prosedur operasional standar yang ditetapkan batas waktunya; dan
 - f. pelayanan proses penerbitan IMB oleh kantor kecamatan yang mengalami bencana.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 146

- (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 Daerah 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
 - e. pelayanan proses penerbitan SLF oleh kantor kecamatan yang mengalami bencana.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 147

- (1) Pemerintah Daerah dapat mendelegasikan sebagian kewenangan penyelenggaraan bangunan gedung kepada perangkat Pemerintahan kecamatan, meliputi :
- a. pelayanan penerbitan IMB;
 - b. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;
 - c. pengawasan pelaksanaan konstruksi; dan
 - d. pelayanan penerbitan SLF bangunan gedung untuk bangunan rumah tinggal tunggal dan rumah deret.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewenangan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB IX

RUMUS PENGHITUNGAN RETRIBUSI IMB

Bagian Kesatu Tata Cara Penghitungan Retribusi IMB

Pasal 148

- (1) Jenis kegiatan yang dikenakan retribusi IMB, meliputi :
- a. pembangunan baru;
 - b. rehabilitasi/ renovasi meliputi perbaikan/ perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
 - c. pelestarian/pemugaran.

- (2) Obyek retribusi IMB kegiatan Pemerintah Daerah 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 kapling/ 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 149

- (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 Daerah 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) sebagaimana tercantum dalam lampiran XIII Peraturan Daerah ini.

Pasal 150

- (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.
- (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 XIV dan lampiran XV Peraturan Daerah ini.

Bagian Kedua Tarif Retribusi IMB

Pasal 151

- (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/m²); 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/ m², Rp H/m¹, atau Rp H/unit standar jenis prasarana).
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai harga satuan (tarif dasar) retribusi IMB akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah tersendiri.

BAB X
PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu
Jenis Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pasal 152

- (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 akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 153

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/ atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Masukan 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), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 154

- (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 wilayah Kota.
- (2) Pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terkait dengan perlindungan kepada masyarakat untuk keselamatan terhadap bencana, terhadap keamanan, terhadap gangguan rasa aman dalam melaksanakan aktivitas, dan terhadap gangguan kesehatan dan endemik, dan terhadap 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), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 155

- (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), sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua Tata Cara Penyelenggaraan Peran Masyarakat

Pasal 156

- (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), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 157

- (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 dan 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), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 158

- (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, kapling/ 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), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Bagian Ketiga Forum Dengar Pendapat Publik

Pasal 159

- (1) Pemerintah Daerah 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 Daerah; 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 Daerah menugaskan TABG untuk menyusun pertimbangan teknis.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat publik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 160

- (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 dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 161

- (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;
 - 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), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 162

- (1) Setiap bentuk peran masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 152, Pasal 153, Pasal 154, dan Pasal 155, wajib ditindaklanjuti oleh Pemerintah Daerah dan/atau instansi yang berwenang lainnya meliputi :
 - a. Pemerintah Daerah, 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 ketentuan 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), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 163

- (1) Pemerintah Daerah 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), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB XI

PEMBINAAN

Bagian Kesatu Pembinaan oleh Pemerintah Daerah

Pasal 164

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung melalui pembinaan pengaturan, pembinaan penyelenggara bangunan gedung, dan pemberdayaan terhadap masyarakat.
- (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* kelurahan, pengajian, publikasi melalui media massa cetak dan media massa elektronik.

Pasal 165

- (1) Pemerintah Daerah 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 Daerah dan/atau pembiayaan pihak lainnya secara mandiri dengan tetap mengikuti ketentuan untuk saling sinergi.

Bagian Kedua Pembinaan Penyelenggara Bangunan Gedung

Pasal 166

- (1) Pemerintah Daerah 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 167

- (1) Pemerintah Daerah 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 168

- (1) Pemerintah Daerah 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 Pendapatan dan Belanja Daerah.

Pasal 169

- (1) Pemerintah Daerah 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, kebakaran, beban debu letusan gunung berapi, banjir, dan longsor.

Bagian Keempat
Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Pengendalian
Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pasal 170

- (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 ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 171

- (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 umum; dan
 - k. memberikan peringatan awal berupa catatan atas indikasi pelanggaran dan/atau kesalahan atas sebagaimana dimaksud pada huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, huruf g, huruf h, dan huruf i.
- (3) Petugas inspeksi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus menunjukkan surat penugasan dan tanda identitas diri resmi dari dinas.
- (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), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB XII

SANKSI DAN DENDA

Pasal 172

- (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 173

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 172 ayat (1) dan ayat (2), meliputi pada tahap pembangunan dan/ atau pemanfaatan berupa :
 - a. peringatan tertulis, jika pemilik melanggar ketentuan :
 1. Pasal 11, mengenai klasifikasi bangunan gedung;
 2. Pasal 9, mengenai fungsi bangunan gedung;
 3. Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 24 dan Pasal 25, mengenai kepadatan dan ketinggian bangunan gedung;
 4. Pasal 26 dan Pasal 27, mengenai jarak bebas minimal;
 5. Pasal 100, Pasal 101 dan Pasal 102, mengenai dokumen rencana teknis bangunan gedung;
 6. Pasal 119 dan Pasal 120, mengenai persetujuan dokumen rencana teknis bangunan gedung untuk perawatan;
 7. Pasal 124, Pasal 125, Pasal 126, Pasal 127, Pasal 128 dan Pasal 129, mengenai pelaksanaan pemugaran;
 8. Pasal 123, mengenai perubahan fungsi bangunan gedung;
 9. Pasal 114, Pasal 115 dan Pasal 116, mengenai sertifikat laik fungsi bangunan gedung;

10. Pasal 118, Pasal 119 dan Pasal 120, mengenai keharusan pemeliharaan bangunan gedung;
 11. Pasal 122, mengenai perpanjangan SLF bangunan gedung; dan
 12. Pasal 126 mengenai pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan.
- 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.

Pasal 174

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 19, dikenakan sanksi penghentian sementara pelaksanaan konstruksi sampai diperolehnya IMB.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki IMB dikenakan sanksi perintah pembongkaran.
- (3) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), diberlakukan juga kepada pemilik dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

Pasal 175

- (1) Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 173 ayat (1) huruf d, harus dilakukan oleh pemilik bangunan gedung dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, atau Pemerintah Daerah jika dalam waktu tersebut tidak dilakukan oleh pemilik.
- (2) Pemilik bangunan gedung dikenai denda administratif setinggi-tingginya 10% (sepuluh persen) dari nilai total bangunan gedung tersebut berdasarkan berat-ringannya pelanggaran jika pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (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.

Pasal 176

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini :
 - a. diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya 10% (sepuluh persen) 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 persen) 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 persen) 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 177

- (1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam perundang-undangan 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 persen) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
 - b. pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda setinggi-tingginya 2% (dua persen) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup; dan
 - c. pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda setinggi-tingginya 3% (tiga persen) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan matinya 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 XIII

PENYIDIKAN

Pasal 178

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah 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 XIV

KETENTUAN LAINNYA

Bagian Kesatu

Prasarana Bangunan Gedung yang Berdiri Sendiri

Pasal 179

Penyelenggaraan prasarana bangunan gedung berupa konstruksi yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung pada satu tapak kapling/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 dimaksud dalam 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 40, Pasal 41, Pasal 42, Pasal 43, Pasal 44, Pasal 45, Pasal 46, Pasal 47, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, Pasal 53, Pasal 54, Pasal 55, Pasal 56, Pasal 57, Pasal 58, Pasal 59, Pasal 60, Pasal 61, Pasal 62, Pasal 63, Pasal 64, Pasal 65, Pasal 66, Pasal 67, Pasal 68, Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71, Pasal 72, Pasal 73, Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, Pasal 77, Pasal 78, Pasal 79, Pasal 80, Pasal 81, Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85, Pasal 86, Pasal 87, Pasal 88, Pasal 90, Pasal 91 dan Pasal 92.

Pasal 180

- (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 RTRWK yang tingkat kepadatan tinggi dan sedang, di atas rumah penduduk sebagian atau seluruh konstruksi menara, kawasan pusat Pemerintahan Kota, lokasi kantor Pemerintahan kecamatan dan Pemerintahan kelurahan, 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 resiko 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 149 ayat (2) huruf b; dan
 - e. pengawasan dan pembangunan menara telekomunikasi wajib mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 dan Pasal 112.
- (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 SNI yang terkait.

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

Pasal 181

- (1) Lokasi pembangunan menara/ tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi harus mengikuti RTRWK, RDTRK dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi menara/ tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam penyediaan listrik harus berkoordinasi dengan dinas.

Pasal 182

- (1) Lokasi pembangunan *billboard/baliho* dan papan reklame lainnya harus mengikuti RTRWK, RDTRK 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 183

- (1) Lokasi pembangunan monumen/ tugu, gerbang kota dan jembatan penyeberangan harus mengikuti RTRWK, RDTRK 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 184

- (1) IMB prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 179, Pasal 180, Pasal 181, Pasal 182 dan Pasal 183, diterbitkan oleh badan 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 185

- (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 XV

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 186

- (1) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan dan telah memiliki IMB yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini izinnnya 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 RTRWK, RDTRK dan/ atau RTBL dalam waktu selambat-lambatnya 5 (lima) tahun, kecuali hunian untuk rumah tinggal tunggal 10 (sepuluh) tahun sejak pemberitahuan penetapan RTRWK, pemilik/ pengguna wajib menyesuaikan fungsi bangunan dengan peruntukan lokasinya;
 - b. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri di atas peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRK 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 187

- (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 188

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Bangunan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

BAB XVI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 189

- (1) Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu dapat ditetapkan peraturan bangunan gedung secara khusus oleh Walikota berdasarkan RTRWK, RDTRK 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 190

Peraturan Daerah ini mulai berlaku 1 (satu) tahun sejak tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Malang
pada tanggal 16 Mei 2012

WALIKOTA MALANG,

ttd.

Drs. PENI SUPARTO, M.AP

Diundangkan di Malang
pada tanggal 27 Juni 2012

SEKRETARIS DAERAH KOTA MALANG,

ttd.

Dr. Drs. H. SHOFWAN, SH, M.Si
Pembina Utama Madya
NIP. 19580415 198403 1 012

LEMBARAN DAERAH KOTA MALANG TAHUN 2012 NOMOR 1

Salinan sesuai aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,

ttd.

DWI RAHAYU, SH, M.Hum.
Pembina
NIP. 19710407 199603 2 003

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA MALANG
NOMOR TAHUN 2012
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Penyelenggaraan bangunan merupakan suatu proses kegiatan perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan bangunan, pelestarian dan pembongkaran.

Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini dimaksudkan sebagai alat kendali sekaligus pedoman dalam suatu proses pembangunan agar tercipta tertib bangunan di Kota Malang. Selama ini peraturan daerah yang mengatur secara khusus tentang penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib administratif dan teknis yaitu Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 masih belum optimal dan belum selaras dengan amanat 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.

Bangunan merupakan unsur penting dalam pembinaan dan pembentukan karakter fisik lingkungan, sehingga sesuai dengan skalanya tertib bangunan merupakan unsur dari tertib lingkungan serta bagian di dalam mewujudkan terciptanya tertib perkotaan. Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, 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, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus

memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

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

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan wewenang, tanggung jawab dan kewajiban, pelaksanaan tentang fungsi 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 dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, sistem informasi dan data, sanksi serta penyidikan.

Pengaturan wewenang, tanggung jawab dan kewajiban dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar memperjelas wewenang, tanggung jawab dan kewajiban Walikota dalam penyelenggaraan bangunan.

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

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

dari Pemerintah daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung.

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

Dalam pelaksanaannya Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini saling terkait dengan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota, Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Kota, Rencana Kawasan Strategis Kota, Peraturan Zonasi, Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D), Retribusi IMB, dan Peraturan Daerah lainnya yang relevan sebagai acuan.

Bahwa Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Bangunan, perlu diadakan penyesuaian sehingga perlu dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

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 sederhana atau rumah deret sederhana dalam ketentuan ini adalah rumah tinggal tidak bertingkat dengan total luas lantai maksimal 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) dan total luas tanah maksimal 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi).

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)

Bangunan gedung perkantoran, yaitu meliputi : perkantoran swasta, perkantoran niaga, dan sejenisnya.

Bangunan gedung perdagangan, yaitu meliputi : Pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, *mall*, dan sejenisnya.

Bangunan gedung perindustrian, yaitu meliputi : industri kecil, industri sedang, industri besar/berat, dan sejenisnya.

Bangunan gedung perhotelan, yaitu meliputi : hotel, motel, hostel, penginapan, dan sejenisnya.

Bangunan gedung wisata dan rekreasi.

Bangunan gedung terminal, yaitu meliputi : stasiun kereta api, terminal bus, halte, terminal udara, pelabuhan laut, dan sejenisnya.

Bangunan gedung tempat penyimpanan, yaitu meliputi : gudang, gedung tempat parkir dan sejenisnya.

Ayat (5)

Bangunan gedung pelayanan pendidikan, yaitu meliputi : sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, sekolah tinggi/universitas, dan sejenisnya.

Bangunan gedung pelayanan kesehatan, yaitu meliputi: puskesmas, poliklinik, rumah sakit pendidikan, rumah sakit bersalin, rumah sakit kelas A, B, C, dan D, dan sejenisnya.

Bangunan gedung kebudayaan, yaitu meliputi : museum, gedung kesenian, dan sejenisnya.

Bangunan gedung laboratorium.

Bangunan gedung pelayanan umum, yaitu meliputi: terminal, stasiun, bandara, dan sejenisnya.

Ayat (6)

Contoh bangunan untuk kepentingan nasional seperti : Istana Kepresidenan, gedung kedutaan besar RI, dan sejenisnya. 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-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 10

Ayat (1)

Kelengkapan prasarana bangunan gedung, yaitu jenis, jumlah/ volume/ kapasitas, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung sesuai ketentuan yang berlaku.

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 longsor.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 11

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)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Pemerintah Daerah dapat menetapkan suatu lokasi sebagai daerah bencana dan menetapkan larangan membangun pada batas waktu tertentu atau tak terbatas dengan pertimbangan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum atau menetapkan persyaratan khusus tata cara pembangunan apabila daerah tersebut telah dinilai tidak membahayakan.

Ayat (7)

Penetapan KDB dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung; keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/ atau tsunami; kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi; kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan,

dan getaran; kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi; keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.

Penetapan KDB dimaksudkan pula untuk memenuhi persyaratan keamanan misalnya pertimbangan keamanan, sehingga ketinggian bangunan gedung di sekitarnya tidak boleh melebihi ketinggian tertentu.

Ayat (8)

Ketinggian bangunan gedung adalah tinggi maksimum bangunan gedung yang diizinkan pada lokasi tertentu.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Cukup jelas.

Pasal 12

Yang dimaksud Type I – Konstruksi Rangka Tahan Api ialah type konstruksi di mana beban-beban dipikul oleh kolom-kolom dan balok-balok atau dinding-dinding beton bertulang di mana kolom-kolom dan balok-balok atau dinding yang dimaksud digunakan sebagai selubung (*shaaft enclosures*) meliputi tangga, lift dan lain lubang vertikal dan bagian-bagian struktur yang dimaksud terdiri dari beban- beban tahan api yang mempunyai ketahanan tidak kurang dari, dalam hal :

- a. Kolom (termasuk dinding beton bertulang yang bekerja sebagai kolom) bagian struktur memikul dinding, dinding tahan api dan dinding pemisah 4 jam;
- b. Dinding panil luar, balok-balok induk, balok-balok anak, portal atap dan selubung tak memikul beban meliputi tangga lift dan lain-lain lubang vertikal 3 jam;
- c. Dinding panil yang menghadap jalan umum dan dinding-dinding yang letaknya tidak kurang 3 meter dari batas halaman yang lain peruntukannya, jika dinding tersebut di bagi pada tiap tingkat oleh lantailantai horizontal dari 60 cm keluar garis dinding atau oleh dinding horizontal yang tingginya tidak kurang dari 80 cm mempunyai daya tahan api bagi bangunan-bangunan klas 6, klas 7 dan klas 8, tidak kurang dari pada 3 jam; dan dalam bagi bangunan-bangunan klas 3, klas 4, klas 5 kurang daripada 2 jam.

Yang dimaksud Type II – Konstruksi Dinding Pemikul yang terlindung ialah type konstruksi yang dinding-dindingnya terdiri dari pasangan dinding (batu bata dan sejenisnya) atau beton bertulang dan bagian-bagian struktur yang dimaksud terdiri dari bahan tahan api yang mempunyai ketahanan tidak kurang dari dalam hal :

- a. Dinding luar, dinding tahan api, dan dinding pemisah - 4 jam;
- b. Dinding-dinding pemikul sloof-sloof portal dan kolom-kolom atau balok-balok memikul dinding - 3 jam;
- c. Dinding panil, kolom-kolom dan balok-balok dan selubung, meliputi tangga, lift dan lubang-lubang vertikal lain - 2 jam;
- d. Rangka-rangka atap berikut kolom-kolom dan balok-balok yang bersangkutan - 2 jam.

Yang dimaksud Type III – Konstruksi Biasa/ sederhana ialah type konstruksi yang dinding-dinding luarnya mempunyai daya tahan api-3 jam dan konstruksi bagian dalamnya seluruhnya atau sebagian terdiri dari kayu atau baja tak terlindung dan beton bertulang dipikul oleh baja tak terlindung;

Yang dimaksud Type IV – Konstruksi baja/ besi tak terlindung ialah type konstruksi di mana beban-beban dipikul oleh rangka baja atau lain sejenis logam yang tidak dilindungi terhadap api dan dinding-dinding luar dan atapnya terdiri dari asbestos, lembaran logam atau lain bahan tahan api;

Yang dimaksud Type V – Konstruksi Kayu ialah type konstruksi yang bagianbagian strukturnya dan bagian-bagiannya terdiri dari kayu/ bambu, juga termasuk setiap konstruksi sejenis yang mempunyai lapisan luar daya tahan api.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

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)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 17

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)

Perjanjian pemanfaatan tanah berisi persetujuan dari pemilik tanah, bahwa pemilik tanah menyetujui pemilik bangunan gedung untuk mendirikan bangunan gedung dengan fungsi yang disepakati, yang tertuang dalam surat perjanjian pemanfaatan tanah antara calon pemilik bangunan gedung dengan pemilik tanah.

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.

Pasal 18

Ayat (1)

Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung Fungsi Khusus diterbitkan oleh Pemerintah, dalam hal ini Kementerian 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 19

Ayat (1)

Izin mendirikan bangunan (IMB) adalah surat bukti dari Pemerintah daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi dan klasifikasi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah daerah. Penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus dengan mempertimbangkan usulan dari instansi berwenang terkait dan ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum.

Penetapan fungsi bangunan gedung oleh Pemerintah daerah diberikan dalam proses perizinan mendirikan bangunan gedung.

Sebelum mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung, setiap orang harus sudah memiliki surat keterangan rencana kota yang diperoleh secara cepat dan tanpa biaya. Surat keterangan rencana kota diberikan oleh Pemerintah daerah berdasarkan gambar peta lokasi tempat bangunan gedung yang akan didirikan oleh pemilik dan disetujui setelah sesuai dengan kebijakan rencana kota dari RTRWK, RDTRKP sampai dengan RTBL.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman, antara lain: jaringan jalan, jaringan saluran pembuangan air limbah, jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan tempat pembuangan sampah.

Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi, antara lain : sarana perniagaan/perbelanjaan, sarana pelayanan umum dan pemerintahan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana rekreasi dan olah raga, sarana pemakaman, sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau, dan sarana parkir.

Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian, antara lain: jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi, pemadam kebakaran, dan sarana penerangan jalan umum.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1)

Ketinggian bangunan gedung untuk lokasi rendah, lokasi sedang dan lokasi tinggi ditentukan berdasarkan jumlah kuantitatif bangunan dengan klasifikasi bangunan ketinggian tersebut yang telah dijelaskan dalam pasal 11 ayat (8).

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

Letak garis sempadan bangunan gedung terluar untuk daerah di sepanjang jalan, diperhitungkan berdasarkan lebar ruang milik jalan dan peruntukan lokasi, serta diukur dari batas ruang milik jalan.

Ayat (2)

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

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

Pertimbangan kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran.

Pertimbangan kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi; keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.

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 27

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Letak garis sempadan bangunan gedung terluar untuk daerah sepanjang sungai/ danau, diperhitungkan berdasarkan kondisi sungai, letak sungai, dan fungsi kawasan, serta diukur dari tepi sungai

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Dalam hal ini jaringan utilitas umum yang terletak di bawah permukaan tanah, antara lain jaringan telepon, jaringan listrik, jaringan gas, dll, yang melintas atau akan dibangun melintas kaveling/persil/kawasan yang bersangkutan.

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

Ayat (1)

Pertimbangan terhadap karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitar bangunan gedung dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas lingkungan, seperti melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur, penggunaan bahan, warna dan tekstur eksterior bangunan gedung, serta penerapan penghematan energi pada bangunan gedung. Pertimbangan terhadap estetika bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitar bangunan gedung dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas lingkungan, seperti melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur, penggunaan bahan, warna dan tekstur eksterior bangunan gedung, serta penerapan penghematan energi pada bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 35

Ayat (1)

Perencanaan teknis bangunan gedung adalah kegiatan penyusunan rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan persyaratan teknis yang ditetapkan salah satunya atas dasar kelayakan lingkungan hidup, sebagai pedoman dalam pelaksanaan dan pengawasan pembangunan.

Ayat (2)

Bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, sosial, ekonomi dan budaya adalah bangunan gedung yang dapat menyebabkan :

- a. perubahan pada sifat-sifat fisik dan/atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut peraturan perundangundangan;
- b. perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui berdasarkan pertimbangan ilmiah;
- c. terancam dan/atau punahnya spesies-spesies yang langka dan/atau endemik, dan/atau dilindungi menurut peraturan perundang-undangan atau kerusakan habitat alaminya;
- d. kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (seperti hutan lindung, cagar alam, taman nasional, dan suaka margasatwa) yang ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan;
- e. kerusakan atau punahnya benda-benda dan bangunan gedung peninggal-an sejarah yang bernilai tinggi;
- f. perubahan areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi;
- g. timbulnya konflik atau kontroversi dengan masyarakat dan/atau Pemerintah.
- h. perubahan pada sifat-sifat fisik dan/atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut peraturan perundangundangan;
- i. perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui berdasarkan pertimbangan ilmiah;
- j. terancam dan/atau punahnya spesies-spesies yang langka dan/atau endemik, dan/atau dilindungi menurut peraturan perundang-undangan atau kerusakan habitat alaminya;
- k. kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (seperti hutan lindung, cagar alam, taman nasional, dan suaka margasatwa) yang ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan;
- l. kerusakan atau punahnya benda-benda dan bangunan gedung peninggal-an sejarah yang bernilai tinggi;
- m. perubahan areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi;

n. timbulnya konflik atau kontroversi dengan masyarakat dan/atau Pemerintah.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 36

Ayat (1)

Rencana tata bangunan dan lingkungan digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu lingkungan/kawasan, menindaklanjuti rencana rinci tata ruang dan sebagai panduan rancangan kawasan dalam rangka perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan dari aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan lingkungan bangunan gedung termasuk ekologi dan kualitas visual.

Rencana tata bangunan dan lingkungan memuat persyaratan tata bangunan yang terdiri atas ketentuan program bangunan gedung dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) diperlukan sebagai perangkat pengendali pertumbuhan serta memberi panduan terhadap wujud bangunan dan lingkungan pada suatu kawasan. RTBL disusun setelah suatu produk perencanaan tata ruang kota disahkan oleh Pemerintah Daerah setempat sebagai Peraturan Walikota.

Rencana tata bangunan dan lingkungan ditetapkan oleh Pemerintah daerah dan dapat disusun berdasarkan kemitraan Pemerintah daerah, swasta, dan/atau masyarakat sesuai tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 37

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Persyaratan kemampuan mendukung beban muatan selain beban berat sendiri, beban manusia, dan beban barang juga untuk mendukung beban yang timbul akibat perilaku alam seperti gempa (tektonik/ vulkanik) dan angin ribut/ badai, menurunnya kekuatan material yang disebabkan oleh penyusutan, relaksasi, kelelahan, dan perbedaan panas, serta kemungkinan tanah longsor, banjir, dan bahaya kerusakan akibat serangga perusak dan jamur.

Persyaratan kemampuan bangunan gedung dalam pencegahan dan menanggulangi bahaya kebakaran dan petir perlu diterapkan sistem proteksi pasif dan sistem proteksi aktif.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 38

Ayat (1)

Struktur bawah yaitu struktur konstruksi bangunan gedung yang terletak di dalam tanah atau basemen, seperti pondasi, sloof.

Struktur atas bangunan gedung yaitu struktur konstruksi bangunan gedung yang terletak diatas permukaan tanah seperti kolom, balok dan atap.

Ayat (2)

Daktail merupakan kemampuan struktur bangunan gedung untuk mempertahankan kekuatan dan kekakuan yang cukup, sehingga struktur gedung tersebut tetap berdiri walaupun sudah berada dalam kondisi di ambang keruntuhan.

Ayat (3)

Bagian dari struktur seperti rangka, dinding geser, kolom, balok, lantai, lantai tanpa balok, dan kombinasinya.

Pasal 39

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 40

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “stabil” adalah kondisi bangunan gedung yang tidak mudah terguling, miring, tergeser selama umur bangunan yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan “kuat/kokoh” adalah kondisi struktur bangunan gedung yang kemungkinan terjadinya kegagalan struktur bangunan gedung sangat kecil, yang kerusakan strukturnya masih dalam batas-batas persyaratan teknis yang masih dapat diterima selama umur bangunan yang direncanakan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Ayat (1)

Sistem proteksi pasif adalah suatu sistem proteksi kebakaran pada bangunan gedung yang berbasis pada disain struktur dan arsitektur sehingga bangunan gedung itu sendiri secara struktural stabil dalam waktu tertentu dan dapat menghambat penjalaran api serta panas bila terjadi kebakaran.

Sistem proteksi aktif dalam mendeteksi kebakaran adalah sistem deteksi dan alarm kebakaran, sedangkan sistem proteksi aktif dalam memadamkan kebakaran adalah sistem hidran, hose-reel, sistem sprinkler, dan pemadam api ringan.

Untuk mendukung efektivitas sistem proteksi pasif dipertimbangkan adanya jalan lingkungan yang dapat dilalui oleh mobil pemadam kebakaran dan/atau jalan belakang (brandgang) yang dapat dipakai untuk evakuasi dan/atau pemadaman api.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 55

Ayat (1)

Penggunaan bahan bangunan untuk fungsi dan klasifikasi bangunan gedung tertentu termasuk penggunaan bahan bangunan tahan api harus melalui pengujian yang dilakukan oleh lembaga pengujian yang terakreditasi.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

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

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Sistem penghawaan juga mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.

Ayat (3)

Sistem pencahayaan juga mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.

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

Pencahayaan buatan merupakan pencahayaan yang bersumber dari sumber daya buatan.

Pencahayaan darurat yang berupa lampu darurat dipasang pada lobby dan koridor; atau pada ruangan yang mempunyai luas lebih dari 300m².

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Penggunaan bahan bangunan yang tidak menimbulkan bahan-bahan berbahaya atau mengandung bahan-bahan yang dapat mengganggu kesehatan pengguna seperti bahan chrysotile, amosite, chrocidolite dan jenis asbes lainnya yang dapat mengganggu sistem pernapasan.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Ayat (1)

Tidak memenuhi syarat artinya tidak dapat memaksimalkan penghawaan secara maksimal.

Persyaratan ventilasi mekanik/buatan, antara lain :

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Ayat (1)

Tingkat iluminasi atau tingkat pencahayaan pada suatu ruangan pada umumnya didefinisikan sebagai tingkat pencahayaan rata-rata pada bidang kerja. Yang dimaksud dengan bidang kerja adalah bidang horizontal imajiner yang terletak 0,75 m di atas lantai pada seluruh ruangan.

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

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.

Pertimbangan tingkat bahaya air kotor dan/ atau air limbah diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya.

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 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Ayat (1)

Sistem penampungan yang memenuhi kelayakan fungsi bangunan gedung artinya harus memenuhi segi keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan yang sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan. Beban sistem penampungan harus disesuaikan dengan beban yang harus dipikul struktur bangunan gedung. Kenyamanan dari segi kecukupan kebutuhan air bersih

yang ditanggung fungsi bangunan gedung tersebut. Kesehatan dari sumber dan bahan material penampungan air yang tidak berbahaya dan mencemari. Serta kemudahan dalam hal pembersihan penampungan air.

Fasilitas penampungan dan/atau pengolahan sampah disediakan pada setiap bangunan gedung dan/atau terpadu dalam suatu kawasan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Ayat (1)

Permeabilitas tanah adalah daya serap tanah terhadap air hujan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Untuk daerah yang tinggi muka air tanahnya kurang dari 3 m, atau permeabilitas tanahnya kurang dari 2 cm/jam, atau persyaratan jaraknya tidak memenuhi syarat, maka air hujan langsung dialirkan ke sistem penampungan air hujan terpusat seperti waduk, dsb, melalui sistem drainase lingkungan/kota.

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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Sirkulasi antar ruang horizontal berupa lorong, lobby, selasar, dan lainnya. Sirkulasi ruang antar vertikal berupa lift, elevator, escalator, tangga.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

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

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

Arsitektur bangunan gedung dan/ atau ruang-ruang dalam bangunan gedung, serta penggunaan peralatan dan/ atau bahan untuk mewujudkan tingkat kenyamanan yang diinginkan dalam menanggulangi gangguan kebisingan, tetap mempertimbangkan pemenuhan terhadap persyaratan keselamatan, kesehatan, dan kemudahan sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang bersangkutan.

Pasal 79

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

Railling/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.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Ayat (1)

Huruf a

Getaran berasal dari sumber getar tetap seperti: genset, AHU, mesin lif, dan sumber getar tidak tetap seperti: kereta api, gempa, pesawat terbang, kegiatan konstruksi. Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran yang diakibatkan oleh kegiatan dan/atau penggunaan peralatan dapat di atasi dengan mempertimbangkan penggunaan sistem peredam getaran, baik melalui pemilihan sistem konstruksi, pemilihan dan penggunaan bahan, 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 (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

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 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

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 95

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 96

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 97

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 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Persetujuan rencana teknis bangunan gedung dalam bentuk izin mendirikan bangunan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan asas kelayakan administrasi dan teknis, prinsip pelayanan prima, serta tata laksana Pemerintahan yang baik.

Perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan harus dilakukan oleh dan/atau atas persetujuan perencana teknis bangunan gedung, dan diajukan terlebih dahulu kepada instansi yang berwenang untuk mendapatkan pengesahan.

Pasal 101

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 102

Ayat (1)

Kerangka acuan kerja merupakan pedoman penugasan yang disepakati oleh pemilik dan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 103

Cukup jelas.

Pasal 104

Ayat (1)

Pemerintah daerah menyediakan formulir permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang informatif yang berisikan antara lain :

- a. status tanah (tanah milik sendiri atau milik pihak lain), data pemohon/ pemilik bangunan gedung (nama, alamat, tempat/ tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, dll.), data lokasi (letak/ alamat, batas-batas, luas, status kepemilikan, dll.);
- b. data rencana bangunan gedung (fungsi/ klasifikasi, luas bangunan gedung, jumlah lantai/ ketinggian, KDB, KLB, KDH, dll.);
- c. data penyedia jasa konstruksi (nama, alamat, penanggung jawab penyedia jasa perencana konstruksi), rencana waktu pelaksanaan mendirikan bangunan gedung, dan perkiraan biaya pembangunannya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Dalam hal pemohon bukan penguasa/ pemilik tanah, maka dalam permohonan mendirikan bangunan gedung yang bersangkutan harus terdapat persetujuan dari pemilik tanah, bahwa pemilik tanah menyetujui pemilik bangunan gedung untuk mendirikan bangunan gedung dengan fungsi yang disepakati, yang tertuang dalam surat perjanjian pemanfaatan tanah antara calon pemilik bangunan gedung dengan pemilik tanah. Perjanjian tertulis tersebut harus dilampiri fotocopy tanda bukti penguasaan/ kepemilikan tanah.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 105

Ayat (1)

Persyaratan-persyaratan yang tercantum dalam keterangan rencana kota, selanjutnya digunakan sebagai ketentuan oleh pemilik dalam menyusun rencana teknis bangunan gedungnya, di samping persyaratan-persyaratan teknis lainnya sesuai fungsi dan klasifikasinya.

Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/ penghijauan dengan luas tanah perpetakan/ daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 106

Cukup jelas.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 110

Cukup jelas.

Pasal 111

Ayat (1)

Pengawasan bangunan gedung yaitu pengawasan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan

sampai dengan penyerahan hasil akhir pekerjaan atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Hasil kegiatan manajemen konstruksi bangunan gedung berupa laporan kegiatan pengendalian kegiatan perencanaan teknis, pengendalian pelaksanaan konstruksi, pengawasan pelaksanaan konstruksi, dan laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Manajemen Konstruksi digunakan untuk pelaksanaan pekerjaan konstruksi

bangunan gedung yang memiliki :

jumlah lantai di atas 4 lantai, luas total bangunan di atas 5.000 m², bangunan fungsi khusus, keperluan untuk melibatkan lebih dari 1 (satu) penyedia jasa perencanaan konstruksi, maupun penyedia jasa pelaksanaan konstruksi, dan/atau waktu pelaksanaan lebih dari 1 (satu) tahun anggaran (*multiyears project*).

Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung adalah kegiatan pendirian, penambahan, perubahan, atau pemugaran konstruksi bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disusun.

Pasal 112

Cukup jelas.

Pasal 113

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Pedoman pengoperasian dan pemeliharaan adalah petunjuk teknis pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung (*manual operation and maintenance*).

Pasal 114

Ayat (1)

Yang dimaksud laik fungsi, yaitu berfungsinya seluruh atau sebagian dari bangunan gedung yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan, serta persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

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 115

Cukup jelas.

Pasal 116

Cukup jelas.

Pasal 117

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Suatu bangunan gedung dinyatakan laik fungsi apabila telah dilakukan pengkajian teknis terhadap pemenuhan seluruh persyaratan teknis bangunan gedung, dan

Pemerintah Daerah mengesahkannya dalam bentuk sertifikat laik fungsi.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 118

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 119

Cukup jelas.

Pasal 120

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Tim ahli dibentuk berdasarkan kapasitas dan kemampuan Pemerintah Daerah untuk membantu memberikan nasihat dan pertimbangan profesional atas rencana teknis bangunan gedung umum atau tertentu.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 121

Cukup jelas.

Pasal 122

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 123

Cukup jelas.

Pasal 124

Cukup jelas.

Pasal 125

Cukup jelas.

Pasal 126

Cukup jelas.

Pasal 127

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Peraturan perundang-undangan yang terkait adalah Undang-Undang tentang Cagar Budaya.

Pasal 128

Cukup jelas.

Pasal 129

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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 (3)

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

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan masyarakat ahli adalah sekelompok orang yang memiliki keahlian di bidang tertentu, yang mencakup masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung, termasuk masyarakat adat, unsur perguruan tinggi masing-masing dari perguruan tinggi Pemerintah dan perguruan tinggi swasta.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud Panitia adalah Tim yang dibentuk oleh Walikota untuk melakukan proses pembentukan TABG.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Dalam waktu selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak Peraturan Daerah ini disahkan, TABG sudah harus dibentuk.

Ayat (8)

Yang dimaksud Kantor Dinas adalah Dinas teknis yang membidangi permasalahan bangunan gedung. TABG secara operasional membantu Dinas, sehingga untuk efektivitas dan efisiensi, kantor sekretariat TABG dan ruang kerja TABG berada di kompleks kantor dinas.

Pasal 140

Cukup jelas.

Pasal 141

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 142

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 Kementerian Pekerjaan Umum.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 143

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, infeksi saluran pernafasan akut (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 144

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 145

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 146

Cukup jelas.

Pasal 147

Cukup jelas.

Pasal 148

Cukup jelas.

Pasal 149

Ayat (1)

Mempertimbangkan klasifikasi fungsi secara proporsional dimaksudkan untuk mewujudkan asas keadilan yaitu dari bangunan gedung keagamaan yang tidak dikenakan retribusi IMB atau indeks "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 resiko 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 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 150

Cukup jelas.

Pasal 151

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, dan akan dirinci lebih lanjut dalam Peraturan Daerah tentang Retribusi IMB.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 152

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 menjerus 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 153

Cukup jelas.

Pasal 154

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 155

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 pengaruh 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 156

Cukup jelas.

Pasal 157

Cukup jelas.

Pasal 158

Cukup jelas.

Pasal 159

Cukup jelas.

Pasal 160

Cukup jelas.

Pasal 161

Cukup jelas.

Pasal 162

Cukup jelas.

Pasal 163

Cukup jelas.

Pasal 164

Cukup jelas.

Pasal 165

Cukup jelas.

Pasal 166

Cukup jelas.

Pasal 167

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Pasal 168

Cukup jelas.

Pasal 169

Cukup jelas.

Pasal 170

Cukup jelas.

Pasal 171

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 172

Cukup jelas.

Pasal 173

Cukup jelas.

Pasal 174

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 175

Cukup jelas.

Pasal 176

Cukup jelas.

Pasal 177

Cukup jelas.

Pasal 178

Cukup jelas.

Pasal 179

Cukup jelas.

Pasal 180

Cukup jelas.

Pasal 181

Cukup jelas.

Pasal 182

Cukup jelas.

Pasal 183

Cukup jelas.

Pasal 184

Cukup jelas.

Pasal 185

Cukup jelas.

Pasal 186

Cukup jelas.

Pasal 187

Cukup jelas.

Pasal 188

Cukup jelas.

Pasal 189

Ayat (1)

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.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 190

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA MALANG NOMOR